



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
DE MEDELLÍN (CASA DE JUSTICIA -20 DE JULIO)

Medellín, once (11) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Proceso	Verbal Sumario - Restitución de Inmueble Arrendado por Mora
Demandante	Promotora de Bienes "PROBIEN" Nit. 890.984.439-0
Demandado	Carlos Alberto López C.C. 71.634.414
Radicado	05001 41 89 005 2018 01485 00
Sentencia	Nº 005 de 2022
Decisión	Declara Judicialmente Terminado Contrato de Arrendamiento de Local Comercial por Mora en el Pago de Cánones de Arrendamiento.

EL JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE MEDELLÍN, CASA DE JUSTICIA DEL 20 DE JULIO, se constituye en audiencia pública con el fin de realizar la establecida en el numeral 3º artículo 384 del Código General del Proceso, dentro del presente proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO POR MORA – LOCAL COMERCIAL, identificado con radicado único nacional 05001 41 89 005 **2018 01485** 00 promovido por Promotora de Bienes "PROBIEN", en contra de Carlos Alberto López, acto para el cual la parte se encuentra debidamente notificada.

I. ANTECEDENTES

Deprecó la parte actora que se declare terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado por la Parroquia Santa Rosa de Lima como arrendador, y Carlos Alberto López, como arrendatario, por la causal de mora en el pago de los siguientes cánones de arrendamiento: \$107.277 del canon del mes de septiembre de 2018, \$494.804 del canon del mes de octubre de 2018 y \$494.804 del canon del mes de noviembre de 2018, sobre el bien inmueble (local) ubicado

en la Calle 49 CC N° 87-36 de Medellín, y como consecuencia de lo anterior se ordene la Restitución del referido bien inmueble, , las costas y gastos del proceso.

En sustento de tales pedimentos, la parte actora adujo en el libelo genitor que el 19 de noviembre de 2012 celebró un contrato de arrendamiento con Carlos Alberto Lòpez, sobre el bien inmueble (local) ubicado en la Calle 49 CC N° 87-36 de Medellín, con un canon de arrendamiento mensual por valor de CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS M/L (\$494.804.00), y que debía efectuarse dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo.

Manifestó además que la parte demandada no ha cumplido con la obligación de pagar puntualmente el canon de arrendamiento, razón por la cual la parte demandante la requirió por la persistencia en el incumplimiento del pago en las fechas estipuladas, pero no fue posible que cumpliera con su obligación.

II. PRUEBAS

1. Contrato de Arrendamiento de Local Comercial (Fl. 5).
2. Cesión Contrato de Arrendamiento a Promotora de Bienes – Probien (Fl. 6)
3. Carta Requerimiento al arrendatario (Fl. 7)
4. Representación de Promotora de Bienes -Probien (Fl. 8)

III. INTERVENCIÓN POR PASIVA

La demanda fue admitida el 12 de junio de 2019 (Fl. 12, y el demandado fue notificado personalmente el 17 de julio de 2019. (Fl. 13)

La parte demandada contestó la demanda dentro del término. Sin embargo, revisado el plenario, el demandado no cumplió con lo dispuesto en el inciso 3° del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, el cual prevé: *“Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a ordenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciera dejara de ser oído hasta cuando presente el título del depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo”*.

Por lo anterior, mediante auto de 19 de octubre de 2021 se requirió al señor Carlos Alberto Lòpez Gil

a fin de que demostrara haber consignado a órdenes del juzgado los cánones que se han venido causando durante el proceso, o en defecto, allegara todos los recibos de pago realizados directamente al arrendador o las consignaciones efectuadas en proceso ejecutivo (si fuere el caso), so PENA dejar de ser oído hasta tanto demuestre el pago de todos los cánones que se han causado a la fecha, sin perjuicio de los que deberá seguir acreditando mes a mes hasta que se agote la instancia.

Al respecto, tenemos que, pese al requerimiento, el demandado no cumplió con lo exigido en el inciso 3° del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, en el sentido que para que fuera oído en el proceso debía acreditar **mes a mes** los pagos de los cánones que se causaran durante el proceso, ya fue aportando el título de depósito judicial consignado a ordenes de este Despacho, o el recibo de pago hecho directamente al arrendador o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo si fuere el caso.

Ahora bien. En lo que respecta a consignaciones a órdenes del Juzgado, revisado el Portal Web del Banco Agrario se evidenció que NO EXISTEN DEPÓSITOS JUDICIAL asociados al presente proceso ni en favor de Promotora de Bienes - PROBIEN, ni dentro del proceso se visualizan recibos de pago allegados por el ejecutado, por medio de los cuales demuestre estar dando cumplimiento a lo dispuesto en el Inciso 3° del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso. Aunado, tampoco atacó el auto proferido el pasado 25 de enero de 2022, mediante el cual se pasó a Despacho el proceso para proferir decisión de fondo.

Así las cosas, procede el despacho a dictar sentencia, en acatamiento de lo ordenado en el numeral 2° del artículo 278 del Código General del Proceso, previas las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES

Sea lo primero, advertir la competencia que le asiste al Despacho para conocer del proceso; la capacidad para ser parte procesal de las personas enfrentadas en la *litis*, dada su condición de persona natural en ejercicio de sus derechos para el arrendador y los arrendatarios, además confluyen los denominados presupuestos procesales, a saber: competencia, demanda en forma, capacidad procesal y capacidad para ser parte, los mismos que no tienen cuestionamiento alguno.

Con la demanda se aportó copia auténtica del Contrato de Arrendamiento Local Comercial (Fl. 5), que da cuenta de la existencia del contrato, en el que confluyen los elementos esenciales para

su existencia, cuales son el sujeto, el objeto y el precio que es el valor de la renta mensual. Este contrato, genera obligaciones recíprocas para las partes y en él va envuelta la condición resolutoria tácita por el incumplimiento de las obligaciones contractuales, siendo una de ellas, para los arrendatarios, la de pagar el canon en el término y forma acordados, so pena de incurrir en mora, en los términos del artículo 1608 del Código Civil.

De otro lado, fueron debidamente acreditados los presupuestos procesales necesarios para que pueda proferirse sentencia de fondo que dirima el conflicto suscitado entre las partes del contrato de arrendamiento cuya terminación se pretende.

Además, de acuerdo con lo dispuesto en el **artículo 1973 del Código Civil**, mediante el contrato de arrendamiento las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Dicho contrato ha sido calificado de la siguiente manera:

Bilateral. Ambas partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, la primera a proporcionar el uso y el goce de una cosa, y la segunda a pagar un precio o renta determinado por ese uso y ese goce.

Oneroso. Tanto el arrendador como el arrendatario persiguen utilidades, gravándose recíprocamente; el primero con la renta o precio, permitiendo el uso y goce; el segundo con el disfrute de la cosa, atendiendo la renta o precio.

Consensual. Se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio. No se requiere que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato.

De ejecución sucesiva. El contrato se realiza periódicamente, y, con posterioridad, las obligaciones se cumplen sucesivamente y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento.

Principal. Tiene existencia propia; no requiere de otro negocio para adquirir forma contractual.

Nominado. El Código Civil se encarga de calificarlo y desarrollarlo.

En cuanto al precio valga decir que en el contrato de arrendamiento este puede estipular en dinero o en cierta cantidad de los frutos de la cosa arrendada.

Al arrendador le corresponde entregar la cosa a la persona que lo arrendó, mantener la cosa en buen estado, a fin de que sirva para lo que fue arrendada, a responderle al arrendatario por toda turbación en el goce de la cosa.

Ahora bien, la mora debe entenderse de la existencia de una obligación válida y exigible de la cual el deudor incurre en su no-cumplimiento en forma oportuna y en los términos acordados en el contrato, se entiende que una obligación es exigible cuando se ha vencido el plazo o la condición.

Se ha entendido por mora en el deudor, como el retraso contrario a derecho, de la prestación por una causa imputable a aquel. Para que se produzca la mora automáticamente, debe fijarse término para el cumplimiento de la obligación, si se analiza el contrato aportado para este proceso puede deducirse que se fijó plazo y se indicó el término para el pago, obligación contractual que la parte demandada no cumplió.

Los elementos estructurales de la mora son el retardo, la culpa y la reconvención. Se entiende por retardo o retraso, la falta de puntualidad, o ejecución luego del tiempo convenido o declarado, incurriendo por este proceder en la mora o la inexecución a la obligación tardía a lo previamente señalado.

Entonces el no pago es causal de terminación del contrato. El no pago es un hecho negativo que no admite demostración para quien hace tal aseveración, pues además de su carácter negativo tenía la calidad de indefinido, dada la periodicidad de los pagos.

Es evidente que para que se pida la terminación del contrato se requiere, por una parte, que uno de los contratantes no haya cumplido su obligación por su culpa, y, por la otra, que el otro contratante haya cumplido la suya. En otros términos, para que la acción prospere es indispensable que uno de los contratantes esté en mora y el otro haya cumplido su obligación correlativa. Si no es así, aquel no está en mora.

De lo dicho se colige, que solo cuando se ha producido la falta de pago de un período completo de la renta, es posible concretar la terminación del contrato.

De otro lado, valga decir que, el artículo 518 del Código de Comercio preceptúa que atendiendo al incumplimiento contractual no habrá lugar a la renovación del contrato de arrendamiento de Local Comercial, que para el caso de marras la cláusula décima primera y décima séptima de contrato estipulan respectivamente: “(...) *El incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones*

por parte del (LOS) ARRENDATARIO (S), dará derecho a el arrendador para resolver el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble (...) “(...) En caso de mora en el pago del canon de arriendo, EL ARRENDADOR podrá cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos(...)”, que para el momento de la presentación de la demanda el total de la deuda ascendía a la suma de UN MILLON NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS M/L (\$1.096.885.00).

V. CASO CONCRETO

Ahora bien, respecto a la causal invocada para pedir la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial, se tiene que:

- La parte actora invocó como causal de terminación, el incumplimiento contractual en cuanto al pago de \$107.277 del canon del mes de septiembre de 2018, \$494.804 del canon del mes de octubre de 2018 y \$494.804 del canon del mes de noviembre de 2018

Ahora bien, como quedó relacionado en precedencia, el Despacho trasladó la carga de la prueba a la parte demandada, correspondiéndole a esta probar los respectivos pagos adeudados. Sin embargo, solo allegó al plenario dos recibos de pagos por valor de \$989.608 cada uno, evidenciando el Despacho con ello que el arrendatario si cancelaba con mora el canon de arrendamiento. Por lo anterior, la precitada causal por el hecho de no haber sido desvirtuada por la parte demandada, permite inferir legalmente el incumplimiento de la obligación a su cargo de pagar el precio de la renta en las fechas estipuladas en el contrato.

1. Del contrato de arrendamiento de Local Comercial suscrito el 19 de noviembre de 2012 se desprende, el acuerdo de pagar un canon de arrendamiento, cuyo gravamen se impone de forma mensual “dentro de los primeros 10 días de cada período contractual”, y a cargo de la parte demandada. Adicionalmente, como se explicó en líneas atrás la mora por falta de pago de la renta mensual faculta al arrendador para dar por terminado el contrato.
2. De igual manera, se aprecia que la parte demandada, fue notificada personalmente; no obstante, no dio cumplimiento al Numeral 4º del Artículo 384 del Código General del Proceso, lo cual faculta a este Despacho judicial para dictar sentencia sin la necesidad de agotar trámite adicional y asistiéndole el derecho a favor de la parte demandante de terminar el contrato de arrendamiento con los respectivos efectos legales e inherentes a un contrato bilateral.

En este orden de ideas, se impone acceder a las pretensiones de la parte demandante, como quiera que se aportó prueba del contrato de arrendamiento de Local Comercial. Y en virtud de ello, por el incumplimiento contractual de la cláusula décima del contrato que estipuló: “(...) *El incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por parte del (LOS) ARRENDATARIO (S), dará derecho a el arrendador para resolver el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble (...)*”.

De otro lado, y para el momento de la presentación de la demanda, el valor adeudado por cánones de arrendamiento ascendía a la suma de UN MILLON NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS M/L (\$1.096.885.00), causal de incumplimiento que por no haber sido desvirtuada por la parte demandada, y por no haber allegado al proceso todos los recibos y/o consignaciones realizadas **mes a mes** por concepto de canon de arrendamiento respecto el inmueble objeto de restitución, permite inferir que efectivamente incumplió la obligación a su cargo de pagar el precio de la renta. En consecuencia, al arrendador le asiste el derecho de demandar la terminación del contrato y los efectos a ello inherentes, en atención al numeral 1° del artículo 518 del Código de Comercio.

Se condena al demandado al pago de las costas del proceso. Como agencias en derecho se fija la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS M/L (\$300.000.00), en la forma establecida en el artículo 366 del Código General del Proceso.

La presente decisión, se notifica por Estados, indicando que la sentencia no tiene recurso alguno por tratarse de un proceso de única instancia. Lo anterior, atendiendo lo dispuesto en el numeral 9° del artículo 384 del Código General del Proceso.

VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE MEDELLIN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

VII. RESUELVE

PRIMERO: DECLARA JUDICIALMENTE TERMINADO el contrato de arrendamiento de Local Comercial existente entre la Parroquia Santa Rosa de Lima (quien cedió el contrato a la aquí demandante) Promotora de Bienes – Probien, identificada Nit 890.984.439-0, y el señor CARLOS ALBERTO LOPEZ GIL, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número 71.634.414, como arrendatario, por la causal de mora en el pago de los cánones de

arrendamiento, sobre el bien inmueble (LOCAL) ubicado en la Calle 49 CC N° 87-36 de Medellín.

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración, **se ordena la RESTITUCIÓN** del referido inmueble. Para tal efecto, se concede a la parte demandada un término de diez (10) días, siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, para que, en forma voluntaria, haga entrega de los bienes a su arrendador. En caso contrario, para la práctica de la diligencia de restitución desde ahora **COMISIONAR** a los Juzgados Transitorios Civiles Municipales de Medellín (Ant), a fin de que realice la diligencia de entrega del bien inmueble (LOCAL) ubicado en la Calle 49 CC N° 87-36 de Medellín. De igual forma se advierte que cuenta con las facultades suficientes para SUB COMISIONAR y/o dirigir esta orden a la autoridad que considere competente.

TERCERO: LIBRAR en tal sentido por Secretaria el Despacho Comisorio correspondiente.

CUARTO: REMITIR por la parte interesada el Despacho Comisorio a la Oficina Judicial (Reparto) de Medellín, para que sea sometido a reparto entre los dos (2) Juzgados Transitorios Civiles Municipales que están operando para conocimiento exclusivo de despachos comisorios.

QUINTO: CONDENAR al demandado al pago de las costas del proceso. Como agencias en derecho se fija la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS M/L (\$300.000.00), en la forma establecida en el artículo 366 del Código General del Proceso.

SEXTO: ORDENAR la notificación por Estados, indicando que la sentencia no tiene recurso alguno por tratarse de un proceso de única instancia. Lo anterior, atendiendo lo dispuesto en el numeral 9° del artículo 384 del Código General del Proceso.

Notifíquese y Cúmplase



Eliana Patricia Acevedo Uribe

Juez

CERTIFICO. Que el auto anterior fue notificado en ESTADO No. 037 fijados hoy 16 de marzo de 2022 en la secretaria del Juzgado a las 8:00 a.m.

Mariana Londoño B.
SECRETARIA