



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
ITAGÜÍ

Tres de septiembre de dos mil veintiuno

SENTENCIA N°: 013
RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360 31 03 002 2020 00105 00
CLASE DE PROCESO: Restitución Bien Inmueble arrendado
DEMANDANTE: ALBA ROCÍO GONZÁLEZ BUITRAGO
DEMANDADO: ÁLVARO JAVIER DÍAZ DÍAZ
SONIA MARÍA CANO CANO
DECISIÓN: Declara terminado contrato de arrendamiento

ANTECEDENTES

Por reparto efectuado a este Despacho la parte actora a través de apoderado judicial presentó demanda de restitución de bien inmueble arrendado, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento. Una vez agotadas todas las etapas procesales, se dispone el Despacho a emitir sentencia de primera instancia destacando los siguientes

HECHOS

PRIMERO. Las partes celebraron mediante documento privado de fecha 12/07/2017 un contrato de arrendamiento del siguiente bien inmueble:

“Primer nivel del local comercial ubicado en la Calle 83 A N°46-90, Galpón 25 Zona de Reserva 2, Local N°18 de la Central Mayorista de Antioquia, Itagüí. Identificado con folio de M.I. N°001-825398 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.”

SEGUNDO. El término inicial de duración del contrato se pactó por 24 meses, desde la firma del mismo, a la fecha se encuentra prorrogado por una vigencia de 12 meses.

TERCERO. El canon de arrendamiento es por valor de \$10.700.000, mensual.

CUARTO. El Arrendatario ha incumplido reiteradamente con el pago del canon, a la fecha, está adeudando las mensualidades de noviembre y diciembre de 2019, y los cánones de los meses de enero a julio de 2020.

QUINTO. La señora Sonia María Cano Cano es deudora solidaria del arrendatario, tal como consta en la cláusula Vigésima Primera del contrato de arrendamiento, quien suscribe el contrato acreditando tal calidad.

Con fundamento en los argumentos de hecho, solicita las siguientes:

PRETENSIONES

PRIMERO. Que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, frente al inmueble antes descrito.

SEGUNDO. Se ordene la restitución del mencionado inmueble a la actora. En caso de no hacer la entrega voluntaria dentro del término, se ordene el lanzamiento comisionando al funcionario competente.

TERCERO. Se condene en costas a la demandada.

TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue admitida el 27/08/2020 donde se ordena la notificación al demandado, la cual se surtió de manera virtual a través del correo: comerdisoca@gmail.com, quien dentro del término legal guardó absoluto silencio. Para el 01 de junio del presente año, se allegó poder otorgado por los demandados, sin contestación alguna, ni consignaciones por los cánones adeudados.

Así las cosas, no hubo necesidad de decretar la práctica de pruebas. Con lo allegado al plenario, se procederá a decidir la presente controversia conforme a los artículos 384 y 385 del Código General del Proceso, previa las siguientes

CONSIDERACIONES:

De acuerdo con el artículo 1973 del C.C. *“El arrendamiento es un contrato en que las dos 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”*.

De esta definición surgen varios análisis; pero basta con señalar que se trata de un contrato con las siguientes características: bilateral, oneroso, conmutativo, principal, consensual y preestipulado, pues surgen prestaciones recíprocas para las partes

intervinientes, se paga por el goce de una cosa, existe equivalencia entre las obligaciones, es un contrato que no depende de otro, se perfecciona por el mero consentimiento expresado por las partes, quienes han discutido previamente las condiciones que regirán la relación.

De todas maneras, del contrato en mención surgen dos elementos esenciales:

1. La concesión del goce de una cosa y,
2. El pago por esa posibilidad de disfrute.

Existe legislación específica en cuanto al arrendamiento de vivienda urbana – Ley 820 de 2003 – así como de otros bienes; en lo relacionado con aspectos generales de locales comerciales se aplican las normas del código civil y algunos aspectos aparecen contemplados en la normativa mercantil, específicamente a partir del artículo 518 que establece un fuero para el comerciante que haya permanecido en un local comercial por un término superior a dos años. El mismo consiste en que tiene derecho a la renovación del contrato al término del mismo en las condiciones pactadas inicialmente, lo cual no lleva aparejada la congelación del precio, dicho tema ha sido ampliamente tratado por la jurisprudencia. Esta norma contempla excepciones:

1. El incumplimiento del contrato por el arrendatario, como cuando deja de pagar el precio, o subarrienda sin autorización del arrendador en el caso en cual se haya establecido esta condición, o cuando cambia la destinación del local.
2. El propietario necesita el inmueble bien para habitarlo o para instalar una empresa sustancialmente distinta a la que allí ha funcionado por cuenta del arrendatario.
3. Se requiere reconstruir o reparar el inmueble por el deterioro que presenta.

La norma mencionada debe armonizarse con el artículo 520 siguiente, según el cual en las hipótesis 2 y 3 mencionadas, debe el propietario agotar el desahucio al arrendatario con por lo menos seis meses antes a la fecha de terminación del contrato, de lo contrario operará la prórroga del contrato por el término inicial. Surge una obligación para el propietario que de acuerdo con la doctrina, lo que impone la norma es enterar al arrendatario del interés del propietario de dar por terminado el contrato. Surgiría un debate en el sentido de si es el propietario o el arrendador quien debe agotar ese trámite, pues el propietario no siempre desempeñará este otro rol.

Una interpretación integral de la norma llevaría a la conclusión de que será quien intervenga como parte en el contrato, quien deba adelantar el desahucio, bien sea con la ratificación del propietario o en forma independiente; pero siempre en atención con la causa real para dar por terminado el contrato.

Dentro de este contexto normativo podrá abordarse el asunto debatido en el presente proceso.

Entre las directrices que configuran el contrato de arrendamiento tenemos que el mismo es un acuerdo en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionar a otra el uso y goce de una cosa durante cierto tiempo y ésta a pagar como contraprestación un precio determinado.

Para que el pago del precio del arrendamiento sea válido debe ser cubierto por el arrendatario en forma oportuna al arrendador o a la persona que la ley o el Juez autoricen a recibir por el o a la persona diputada por el acreedor para el cobro, o quien lo suceda en el crédito como heredero o bajo otro título cualquiera. Artículos 1634 y 1635 del C. Civil.

En el caso a estudio los demandados, a la fecha de presentación de la demanda, adeuda los cánones de arrendamiento del mencionado inmueble, mora que no fue desvirtuada, así como tampoco los demás meses transcurridos durante el tiempo que lleva el presente proceso, pues no se acreditó el pago de éstos, tal como el numeral 4º, inciso 2º del artículo 384 del Código General del Proceso.

Como la parte demandada incurrió en mora de pagar los cánones de arrendamiento, es del caso darle aplicación al Art. 22 de la ley 820 de 2003, según la cual el arrendador puede pedir unilateralmente la terminación del contrato cuando el arrendatario no ha cancelado el precio de la renta ni sus reajustes, dentro del término estipulado en el contrato. Con relación a las medidas cautelares se procederá a su levantamiento, si el actor no cumple con lo citado en el art.384, nral.7 del Código General del Proceso.

CONCLUSIÓN

Por tanto, el Despacho habrá de declarar terminado el contrato de arrendamiento existente entre las partes por el incumplimiento del arrendatario en una de sus obligaciones contractuales, cual es el pago oportuno de la renta; ordenará la

restitución del bien inmueble arrendado. Se condenará en costas procesales a la parte demandada.

A mérito de lo expuesto, el *JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ-ANTIOQUIA*, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DECLÁRASE judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ALBA ROCÍO GONZÁLEZ BUITRAGO y ÁLVARO JAVIER DÍAZ DÍAZ, y SONIA MARÍA CANO CANO, como deudora solidaria, por la causal de mora en el pago de las rentas ya mencionadas; y con relación al bien inmueble:

“Primer nivel del local comercial ubicado en la Calle 83 A N°46-90, Galpón 25 Zona de Reserva 2, Local N°18 de la Central Mayorista de Antioquia, Itagüí. Identificado con folio de M.I. N°001-825398 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.”

SEGUNDO: ORDÉNASE a la parte demandada a restituir a la demandante el bien inmueble anteriormente enunciado, concediéndosele para ello un término de *cinco (5) días*, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: De no darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral que antecede, *previa solicitud escrita del demandante*, se comisionará al que corresponda, librando el despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: Con relación a las medidas cautelares se procederá a su levantamiento, si el actor no cumple con lo citado en el art.384, nral.7 del Código General del Proceso.

QUINTO: Se condena en costas al demandado. Tásense por la Secretaría. Como agencias y trabajos en derechos se fija la suma de \$ 6.000.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Firmado Por:

Leonardo Gomez Rendon
Juez Circuito
Civil 002

Juzgado De Circuito
Antioquia - Itagui

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

8f3c721ce48ad67c1b1166d6f9fa39647fa27ff4321d62c672d5377869fdef46

Documento generado en 03/09/2021 11:39:37 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>