



Libertad y Orden
República de Colombia
Rama Judicial
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BELLO
BELLO –ANTIOQUIA

Diecinueve (19) de agosto del año dos mil veinte (2020)

PROCESO	VERBAL SUMARIO
DEMANDANTE	OLGA CECILIAVANEGAS GOEZ
DEMANDADOS	PAULA ANDREA GOMEZ GALLEGO
RADICADO	050884003003 2019 1182 00
PROVIDENCIA NO.	
INSTANCIA	Única
DECISIÓN	ACCEDE PARCIALMENTE A PRETENSIONES

Procede el Despacho a desatar la litis tras la acción verbal sumario de restitución de inmueble (local comercial) interpuesta por OLGA LUCIA VANEGAS GOEZ, a nombre propio en su calidad de cesionaria del señor Héctor Mauricio Gómez Gallego contra PAULA ANDREA GOMEZ GALLEGO, en su calidad de arrendataria.

I. ANTECEDENTES.

1. Pretensiones. Pretende la demandante, que se de por terminado el contrato de arrendamiento existente con la señora PAULA ANDREA GOMEZ GALLEGO, por falta de pago del canon de arrendamiento, el que debió haber realizado el día 14 de agosto de 2019, según el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, y por haber solicitado el inmueble según la causal establecida en el artículo 518 del Código de Comercio; que como consecuencia se ordene la restitución del inmueble en el termino señalado por el despacho y en caso de no hacerlo voluntariamente se comisione para ello y se condene en costas.

2. Fundamentos de hecho. Como fundamentos fácticos de lo pretendido, el apoderado de la demandante expresó que:

Que el día 12 de octubre de 2019, compro un local comercial ubicado en la carrera 50 número 50-15 Local 227, del Centro Comercial Metrobello, al señor HECTOR MAURICIO SANCHEZ, tal como consta en el certificado de libertad; que el día 18 de octubre de 2017 le notificó a la señora Paula Andrea Gómez Gallego, quien es la nueva propietaria del inmueble que debe seguir entendiéndose con ella, lo que debidamente firmada en señal de haber recibido; el día 29 de enero de 2019 se le envió a la arrendataria la notificación del Desahucio; que el canon de arrendamiento desde el inicio del contrato es de \$350.000.00 y en la actualidad es de \$638.000.00, que debe arrendamiento desde el 14 hasta el 14 de septiembre de 2019, ya que se paga mes anticipado.

3.Actuación procesal. La demanda correspondió por reparto a este Despacho, quien la admitió mediante providencia del 13 de septiembre de 2019 (f. 25), después de haberse subsanado los requisitos exigidos, ordenando la notificación de dicho auto a la parte demandada. La notificación se llevó a cabo de forma personal el día 15 de octubre de 2019.

El día 28 del mismo mes y año, la parte demandada, coadyuvada de abogado en ejercicio, responde la demanda manifestando que los hechos primero, segundo, tercero, quinto y sexto son ciertos, el hecho cuarto y séptimo no son ciertos, y que es falso que se encuentre en mora, para lo cual adjunta las consignaciones.

Como excepciones de merito formuló las que denominó:

INEXISTENCIA DE LA CAUSAL DE MORA EN EL PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO, la que argumenta diciendo que los cánones que se dice adeuda desde el 14 de agosto de 2019, fue consignado con fecha del 14 de agosto de 2019, según recibo 3191800 y el recibo 3193700 del 13 de septiembre de 2019, octubre lo consigno el 15 del mismo mes.

TEMERIDAD O MALA FE, la que argumenta diciendo que confirió poder abogado para iniciar el presente proceso existiendo carencia de fundamento legal y que os hechos alegados con contrarios a la realidad, y que de conformidad con el artículo 86 del CGP, si se comprueba que si la demandante o su apoderado faltaron a la verdad en la información suministrada, remitir copias para investigaciones penales y disciplinaria a que hubiere lugar.

De la contestación se corrió traslado a la parte demandante (folio 60 a 62), quien se pronunció al respecto señalando frente a la primera excepción indica que carece de validez, ya que si bien es cierto que se ha consignado el valor del canon, ese fue pago de forma extemporánea, ya que se dice que hizo los pagos los días 14,13 y 15 de agosto, septiembre y octubre respectivamente, cuando en el contrato que obra en el expediente se dice claramente que el canon de arrendamiento se paga dentro de los 10 primeros días de cada mes además el canon no ha sido consignado con la suba del 10% que obra en el respectivo, quedando un canon de \$701.800.00, a partir del 14 de agosto de 2018 y que dichos pagos no fueron entregados a la parte demandante en ningún momento, sino que le fueron notificados los días 16 y 18 de septiembre, momento en que ya se había presentado la demanda.

Indica que bajo ninguna circunstancia se podrá configurar la excepción de temeridad o mala fe, pues al momento de interponer la demanda, se desconocía de dichos pagos y además se presume y debe ser probada.

La parte demandada únicamente hace referencia al pago de los cánones de arrendamiento como sustento para desestimar las pretensiones de la demanda, cuando se invocaron dos causales distintas como fundamento legal para accionar, siendo la mora y la contenida en el numeral 2 del artículo 518 del C. de Comercio, y al no referirse a esta última estaría aceptando esta causal.

Agotado de esta manera el trámite procesal previo, y esbozados los antecedentes que dieron lugar a la formulación de esta acción, procede el juzgado a decidir de fondo, con fundamento en las siguientes,

II. CONSIDERACIONES.

1.- Presupuestos procesales. Revisada la actuación cumplida no se observa impedimento alguno para proferir sentencia de mérito, pues la demanda reúne los requisitos legales, su trámite se ha cumplido con sujeción al rito del proceso verbal ante juez competente, y están demostradas la capacidad para ser parte, para comparecer al proceso, así como el interés para obrar, tanto por activa como por pasiva.

2.- Contrato de arrendamiento. / Concepto y cesión. El arrendamiento, incluso desde la *locatio conductio* romana, se ha definido como aquel en el que una de las

partes se obliga a proporcionarle temporalmente el uso y goce de una cosa a otro, que en virtud de tal gesto, se compromete a pagar un precio determinado, normalmente con causa periódica, no obstante lo cual, nótese, no son estas las dos únicas obligaciones que emergen para las partes, arrendador y arrendatario, ya que una vez perfeccionado el acto por el correspondiente acuerdo de voluntades, surgen para el primero, fuera de la ya dicha, las de mantener la cosa en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, librar a éste de cualquier tipo de perturbación en el goce de la *cosa* (art. 1982 del C. C.), al paso que al segundo se le impone, adicionalmente, las de gozar de la cosa según los términos pactados, velar por su conservación y restituirlo al final del arrendamiento y por mandato de la ley 820 de 2003, se agrega la de cancelar los rubros correspondientes y pactados en el contrato de arrendamiento.

Partiendo, entonces, de que los dos deberes fundamentales del arrendatario se concentran en el pago oportuno y completo de la renta y en la devolución del bien al término de la convención, debe precisarse que ambas obligaciones deben verificarse respecto del arrendador, es decir, a él se le paga, salvo que no acepte, y a él se le entrega, como quiera que, en línea de principio, la solución debe hacerse al acreedor o a la persona que él designe, cual así lo dispone el precepto 1634 del C. C., que obliga a éste o a su designado a expedir los comprobantes correspondientes, circunstancia que a modo casi igual opera en torno del reintegro, ya que, según ha dicho la doctrina, *"... la restitución, cuando se trata de un bien raíz, se debe hacer desocupándolo enteramente y poniéndolo a disposición del arrendador y en caso de tener llaves, entregándolas al arrendador o a la persona que éste designe. Por eso no se limita la restitución a la desocupación del inmueble, sino que, además, es preciso hacer la entrega al arrendador. Con la simple desocupación no se realiza a satisfacción la restitución"*¹ (Subraya el Juzgado).

De otro lado, la causal de mora y, en general, cualquiera que conduzca a la terminación de la convención y a la devolución del bien, sólo puede ser alegada por el arrendador - parte original del contrato -, pero sin que ello se convierta en una camisa de fuerza, pues lo cierto es que éste, si lo desea, puede ceder su posición contractual a un tercero que, en consecuencia, adquiere la titularidad de los derechos y obligaciones que para el contratante inicial emergen del convenio, es decir, la cesión es la forma mediante la cual ingresan en el patrimonio del tercero, los derechos y las obligaciones como parte del contrato que pasa a ser, incluyendo las

¹ Bonivento Fernández, José Alejandro. *Los principales contratos civiles, tomo I. Novena edición, 1991. Pág. 355.*

acciones, privilegios y beneficios legales, inherentes a la naturaleza y condiciones del contrato (art. 1959 y siguientes del C. Civil).

Con todo, para que la transferencia resulte válida, ha dicho la doctrina², es necesario que el contrato cedido sea de naturaleza bilateral; que el mismo no se encuentre extinguido por la satisfacción de los deberes; que el cambio provenga de quien ha fungido como parte en el contrato (arrendador-contratante cedente); **que el nuevo negocio le sea comunicado al contratante cedido o aceptado por éste, salvo que el conocimiento o la comunión se infieran de actos positivos que lleven a esa conclusión**, y que se cumpla con la formalidad de hacerse por escrito, si el contrato se ha hecho por ese medio. De ese modo, si se cumplen esos presupuestos, la cesión será efectiva y producirá todos sus efectos, ya entre cedente y cesionario, ora entre cedente y cedido o entre cesionario y cedido; de lo contrario, el canje sería anómalo y, por ende, si actúa el cesionario, su acción no será legítima, lo que en medio de un proceso judicial implica analizar el tema de la legitimación en la causa, ya explicado.

Más todavía, en el derecho privado colombiano y, básicamente, en los contratos de tracto sucesivo, como lo es el de arrendamiento, los contratantes se pueden hacer sustituir por otro, en la totalidad o en parte de las relaciones emergentes de la convención; al menos esa es la regla general, pues entratándose de arrendamiento hay que hacer ciertas distinciones, a la sazón: Como en la legislación civil, así como tampoco en la comercial, se previó algún límite a la posibilidad de ceder el convenio por parte del arrendador, ella será viable a menos que en el contrato, ley para las partes, se hubiera estipulado alguna barrera, o sea, salvo pacto expreso que impida la cesión, esa opción será libre y no dependerá de la aceptación expresa del contratante cedido - arrendatario, todo lo cual resulta palpable al revisar el artículo 1962 del Código Civil que autoriza la aceptación tácita en la cesión de créditos personales, es decir, la emergente de hechos que la supongan, sin especificidad en los eventos que la constituyen.

Entonces, en línea de principio, el arrendador puede ceder su posición contractual sin barrera alguna, incluida la aceptación expresa del arrendatario, salvo que el contrato diga otra cosa. Del otro lado, el arrendatario precisa de la aceptación del arrendador, a menos que se trate de la venta del establecimiento de comercio (art. 523 del C. de Co.), lo que no aplica al presente caso.

² Arrubla Paucar, Jaime Alberto. *Contratos Mercantiles, tomo I. Octava edición, 1997. Págs. 169 a 177.*

Pues bien, si ello es así y el arrendador cede su posición contractual, el hecho de que el arrendatario le empiece a pagar los cánones al cesionario implica una debida comunicación, pues sin ella es imposible que el cedido hubiera pagado al cesionario, además de una tácita aceptación, desde luego que la oposición hubiera conducido al no pago o a verificar la solución respecto del cedente.

En el presente caso, está comprobada documentalmente que la cesión fue realizada el 18 de octubre de 2017, y notificada al arrendatario el 01 de febrero del mismo año, ver folios 15.

3.- Cánones de arrendamiento. / Mora. La ley 820 de 2003 en el canon 22, prevé como justa causa para dar por terminado el contrato de arrendamiento, desde la posición del arrendador, *"... la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato"*, en otras palabras, la falta de pago de la renta, su solución tardía o incompleta, o la entrega de ésta a un tercero no autorizado por el arrendador, significan incumplimiento contractual y, por ende, generan la finalización del convenio por la voluntad del contratante cumplido, que en principio lo sería el arrendador.

Ahora si se trata de contratos surgidos después de la entrada en vigencia de la ley 820 de 2003 se tendría que decir que todo lo dicho aplica a dichos bienes mercantiles. En efecto, pese a que el artículo 22 de la ley 820 de 2003 se encuentra en una legislación que sólo atañe al alquiler de bienes destinados a residencia, debe aplicarse al arrendamiento de locales comerciales, toda vez que hoy no hay norma que en torno de ellos regule la cuestión, más allá del ordinal 1º del artículo 518 del C. de Co., que simplemente habla de incumplimiento contractual como barrera a la renovación del pacto; luego, su aplicación analógica deviene imperiosa para superar el vacío, tanto más sí se tiene en cuenta que una interpretación contraria, esto es, una que proscriba la mora en el pago de la renta como motivo de extinción del arriendo de locales, atentaría contra la condición resolutoria tácita que como regla general consagró el precepto 1546 de la ley sustantiva civil, para toda relación contractual, bilateral, válida, y si bien la acción de restitución no es propiamente de resolución, compete decir que al menos lo es en cuanto determina inejecución contractual y devolución del bien, que obedecen al mismo postulado, incluso para no sustraer al arrendatario del cumplimiento de sus deberes, con apariencia validez, en desmedro del arrendador cumplido, que entonces se vería privado de la tenencia y de la ganancia; es decir, apelando a la mencionada condición, por razones de equidad y

acudiendo a una interpretación sistemática, se tiene que la mora es una causal de restitución de bienes alquilados, envueltos los locales comerciales.

De otro lado, se ha dicho que la mora precisa, fuera del incumplimiento, que éste sea imputable al deudor o sea culposo, pues en últimas el impago significa que se ha desconocido una obligación contractual; habría responsabilidad contractual y ésta, conforme el canon 63 del C. C. requiere culpa, ya se verá si grave, leve o levísima, aunque hay excepciones como cuando la prestación es de género, o cuando se asume una obligación de resultado, en el que se presume la culpa y, por consiguiente, se necesita de una causa extraña para exonerar al contratante incumplido.

4.- La necesidad de ocupar el local comercial con un establecimiento completamente diferente o se necesita para su propia habitación / Necesidad de desahucio. La legislación comercial, relativa al contrato de arrendamiento de local comercial, apunta a defender al empresario que acredita un establecimiento mercantil, que atrae clientela, y que crea una organización con esfuerzos y erogaciones, de quienes como el arrendador se pueden ver, eventualmente, beneficiados de esa labor. Por eso, creó instituciones como la renovación y la prórroga del convenio, además de la ocupación, de ser el caso, con negocios sustancialmente diferentes, pues no sería justo que el nuevo detentador se aprovechara del "*good will*" conseguido por el comerciante original.

Con todo, esa prolongación de la convención no significa imposibilidad para el arrendador de volver a detentar la tenencia del local alquilado, sino que para poner fin a la convención, cuando se ha renovado y, en especial, **cuando la ocupación lleva más de dos años**, se debe presentar alguna o algunas de las circunstancias planteadas en el artículo 518 del estatuto mercantil, esto es, **que el arrendatario haya incumplido el contrato**; o que **el propietario necesite el inmueble para su propia habitación, o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario**, o, finalmente, **que el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.**

Pero además de la existencia del motivo, por supuesto excluyendo el incumplimiento, que tiene un manejo legal diferente, se precisa de un desahucio, o sea, dar expresa noticia de la intención de no seguir el contrato, por haberse presentado alguna de las

dos restantes razones de finalización contractual, lo cual deberá hacerse en línea de principio con no menos de seis (06) meses de anticipación a la fecha del vencimiento del contrato, pues de lo contrario el convenio se considera prorrogado o renovado en las condiciones iniciales, incluyendo el plazo, como así lo prevé el artículo 520 del Código de Comercio.

La jurisprudencia local ha resaltado *"... que corresponde al propietario, en el caso de la pretensión de restitución de inmueble arrendado con fundamento en las disposiciones citadas, la carga de acreditar el cumplimiento del requisito del desahucio, e invocar, que es a él a quien le asiste la necesidad de ocupar el inmueble, ora porque pretenda habitarlo personalmente, ora porque su intención sea la de establecer allí una empresa sustancialmente distinta de la que tiene el arrendatario.*

"Ahora bien, cuando se invoca la causal segunda del artículo 518 del Código de Comercio, que es lo que ocurre en el asunto sub júdice, necesidad no tiene el demandante de acreditar su afirmación de que necesita el inmueble para destinarlo a un establecimiento de comercio sustancialmente distinto del que tiene el demandado, puesto que tal manifestación comporta una afirmación indefinida, habida cuenta de que no se encuentra delimitada en el tiempo y en el espacio y, previsto tiene el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, que tal clase de afirmación no requiere de prueba, y menos todavía, si como en el asunto sub-lite ocurre, el legislador le concede al arrendador un término de tres meses para que le dé al inmueble el destino que desee, imponiendo a su cargo y a favor del arrendatario correspondiente, en caso de incumplimiento, el deber de indemnizarle los perjuicios causados (Artículo 522 del Código de Comercio)." (Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil. Sentencia 75 de 28 de agosto de 2006, M. P. Dra. Dora Elena Hernández Giraldo. Rad.: 05360 31 03 001 2004 00184 00).

En ese orden de ideas, el desahucio es igual que dar noticia de la intención de poner fin al contrato, y aunque el citado canon 520 no dispone la forma como debe darse la noticia, es innegable, que a fin de facilitar su prueba, convendrá hacerlo por escrito, ya sea por correo certificado, ya dejando constancia en otra forma de su recibo por el destinatario. No se precisa, entonces, de prueba de la circunstancia esgrimida, ni se tendrá que acudir, aunque es posible y benéfico, a un trámite judicial de desahucio.

Del mismo modo, cabe indicar que la persona habilitada para realizar el desahucio es el propietario, como así lo dice el propio artículo 520 del estatuto mercantil; no es,

pues, el arrendador a quien compete ese cometido, y si coinciden las condiciones en una misma persona, será la de dueño y no la de arrendador la que permite esa actuación, amén de la posibilidad de un encargo o poder para esa tarea, pero a nombre del dueño.

En todo caso, para esta judicatura el término propietario debe entenderse en forma amplia, esto es, envolviendo al poseedor por tratarse de una persona que además del objeto, ejerce actos propios de señor y dueño sobre él, al punto que busca obtener ese dominio, previo cumplimiento de algunos requisitos de tiempo, naturaleza del bien y alegación; luego, cuando la norma habla de propietario también se debe incluir al poseedor, entre otras cosas porque de no ser así, el poseedor, cuya actuación como tal es legítima y protegida por el derecho, se vería en una encrucijada insalvable, como la de no poder desahuciar ostentando la posición de arrendador, pero tampoco por la de poseedor, lo que lo obligaría a perder la posesión, lo que no es lógico si se tiene en cuenta, como se anticipó, la protección legal de que goza éste.

5. Caso concreto.

Dentro de los elementos integrantes de la pretensión, se destaca la causa de hecho o "causa petendi", entendida como el fundamento fáctico que respalda la petición, es decir, la razón de hecho que motiva o sustenta la formulación acción y en la que se afina la pretensión, elemento que encuentra estrecha relación con el principio de congruencia. Ello, en razón del encauce del proceso, que propicia la causa de hecho expuesta en la demanda, y la cual debe atarse el fallador, so pena de reconocer lo que no se le ha pedido (*extra petita*) o más de lo pedido (*ultra petita*).

En efecto, en virtud de dicho principio, el de la congruencia, el juez debe pronunciarse sobre la pretensión con estricta sujeción a los hechos aducidos por las partes, es decir a la causa "*petendi*" o razones de hecho y de derecho, pues es precisamente ella la que traza el límite de alcance de la sentencia, evitando de paso, que se adopten decisiones sobre cuestiones ajenas a lo ventilado a lo largo del proceso, so pena del quebranto del tan caro derecho de defensa y principio de contradicción, tal y como lo destacara la H. Corte Suprema en sentencia del 27 de abril de 1978: "*la sentencia para ser congruente debe decir solo sobre los temas sometidos a composición del juez y con el apoyo en los mismos hechos alegados como causa petendi, pues si se funda en supuestos fácticos que no fueron oportunamente invocados por las partes, lesionaría gravemente el derecho de defensa del adversario, al sorprenderlos con*

hechos de los que, por no haber sido alegados, no se le habría dado oportunidad para contradecirlos"

Lo anterior, resulta de vital importancia para la circunscripción del debate jurídico planteado en éste caso, cual no es otro que establecer sí en realidad se configuró el incumplimiento de la demandada al contrato de arrendamiento, como consecuencia, **(i)** de la mora en el pago del canon de arrendamiento desde el día 14 de agosto hasta el día 14 de septiembre de 2019, por valor de \$638.000.00, o la causal segunda del artículo 518 del Código de Comercio necesitar el inmueble para un negocio sustancialmente diferente.

Bien, en el caso de marras la señora OLGA CECILIA VANEGAS GOEZ formula demanda de restitución para obtener de manera coactiva la entrega del local comercial ubicado en la carrera 50 Nro.50 15, local 127 Centro Comercial Metrobello de Bello, de parte de PAULA ANDREA GOMEZ GALLEGO, arrendataria del mismo, como consecuencia de la mora en el pago de \$638.000.00, correspondiente, según afirma, al canon del 14 de agosto al 14 de septiembre de 2019. Lo anterior, constituye una de las causales pretendidas.

Es decir, corresponderá auscultar primeramente sí en realidad si la demandada incurrió en mora en el pago del canon, 14 de agosto al 14 de septiembre de 2019, abriéndose paso así, la terminación del contrato de arrendamiento entre las partes trabadas en esta litis, por dicha causal.

De los hechos alegados por las partes y las pruebas adosadas al proceso, se tiene que entre la demandante Olga Cecilia Vanegas Goez ,y la demandada Paula Andrea Gómez Gallego, existe un contrato de arrendamiento, por la cesión que dé él le hiciera a la primera de las mencionadas el señor Héctor Mauricio Sánchez, sobre el local comercial ubicado en la carrera 50 número 50-15 local 127 del Centro Comercial Metrobello, con un canon de arrendamiento de \$350.00.00 y pagando actualmente como se informa en la demanda \$638.000.00, pagaderos dentro de los tres días primero días de cada mes, según la cláusula tercera del contrato, contrato que se ha venido renovando y que se encuentra vigente a la fecha. Los anteriores aspectos y todos los demás contenidos en el aludido documento, constituyen ley para las partes, por cuanto no contravienen leyes de orden público.

Ahora, el actor alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento, la mora en el pago de \$638.000.00, correspondiente al mes de 14 de agosto al 14 de

septiembre de 2019, ya que si en el escrito de contestación a las excepciones, señala que el canon es otro por el aumento del 10% pactado, en el escrito petitorio, únicamente se indicó como canon adeudado por la suma de \$638.000.o, sobre este aspecto el despacho se pronunciará, ya que sería un hecho nuevo y sobre dicho canon la demandada hizo su defensa, quien excepcionó al respecto, argumentando que había consignado el canon de arrendamiento y prueba de ella adjunto los títulos 3191008 con fecha del 14 de agosto de 2019 ; 3193700 con fecha 13 de septiembre de 2019 y el mes de octubre consignado a órdenes del Juzgado con fecha 15 de octubre de 2019.

Dilucidado lo anterior, emerge sin mayor dificultad, que el conflicto y solución de la litis, pasa por establecer si en verdad el canon de arrendamiento fue consignado dentro del término pactado en el contrato de arrendamiento.

Al respecto se tiene entonces que, el arrendatario deberá cumplir su obligación consignando las respectivas sumas a favor del arrendador en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, (en caso de que el arrendador se niegue a recibir el mismo) del lugar **de** ubicación del inmueble, dentro del período pactado en el contrato **de** arrendamiento.

Según el documento contentivo del contrato de arrendamiento (f.5), el canon fue inicialmente pactado en \$350.000, (f. 5), y ahora el pago es de \$638.000.oo, tal como se señaló en la demanda, donde nunca se detalló sobre el incremento del canon y que fuera de \$701.800.oo, como lo señala en el escrito de contestación a las excepciones y como se dijo anteriormente el despacho tendrá en cuenta para resolver el canon señalado en la demanda, o sea, sobre el canon de \$638.000.oo.

Observado los recibos de pago allegados por la demandada, con la contestación de la demanda, se tiene que el canon fue consignado el 14 de agosto de 2019 y fue comunicado a la demandante (cesionaria) por correo, el cual fue recibido, ver folios 45 a 47, canon que fue depositado dentro del término pactado en el contrato de arrendamiento, ya que el contrato fue celebrado el 14 de agosto de 2009, o sea, que la consignación de los cánones deben hacerse dentro de los tres primeros días de cada periodo, o sea 14,15,16, teniendo entonces que el canon cobrado que va desde el 14 de agosto y el del al 14 de septiembre de 2019 y le fue enviado por correo el día 15 de agosto del mismo año, y el canon de septiembre a octubre, también le fue consignado en tiempo oportuno (ver folio 49)y enviado por correo certificado y ahí en adelante siguió consignando a órdenes del despacho, como se desprende de la

relación que arroja el Banco Agrario, por lo que no se puede hablar de que la demandada incurrió en mora.

Además de lo anterior, supone el despacho que si las consignaciones del canon se hacen ante el Banco Agrario en forma extrajudicial, es porque el arrendatario se ha rehusado a recibir el mismo, y por tanto, el procedimiento aplicable para el pago es el señalado en la Ley 820 de 2003 en su artículo 10, que dice “*Procedimiento de pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento. Cuando el arrendador se rehúse a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordado, se aplicarán las siguientes reglas:...***1. El arrendatario deberá cumplir su obligación** consignando las respectivas sumas a favor del arrendador en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, del lugar de ubicación del inmueble, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento.”, lo que se cumple en este caso, ya que la consignación es extrajudicial y se hace en el término señalado en la norma reseñada, por lo que se declarara prospera la excepción de **inexistencia de la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.**

Ahora entrando al análisis de **la causal a la necesidad de requerir el local con un negocio sustancialmente diferente**, pretensión a la cual la demandada no se opuso, y como ya se dijo que antes se debía enviar el desahucio, conforme lo prescribe el canon 520 del estatuto comercial, lo que en este caso se hizo, cual se enseña a la demandante como continuadora de la personalidad de la entonces arrendadora y como propietaria del bien, amén de que la verdadera calidad es de arrendadora, porque en esa carta se da a conocer el motivo por el cual se buscaba la no renovación del contrato y, por ende, la restitución del bien, y porque esa nota fue enviada por correo y entregada, como así brota de la constancia visible a folio 10 a 13.

Por tanto, se está en presencia de un auténtico, genuino y válido desahucio, que viabiliza la restitución por ese motivo, que se notificó dentro del perentorio plazo contemplado en el precepto 520, ya que se puede colegir que la carta de desahucio fue notificada el 07-02-2019, anterior en más de seis meses a al punto de la renovación -14-08-2019, imponiendo la necesidad de devolver el bien, porque su renovación no se daría; en consecuencia se declarará próspera la pretensión formulada en el ordinal PRIMERO del respectivo acápite de la demanda, es decir la basada en la causal de la terminación unilateral del contrato por parte de la arrendadora, previo el correspondiente desahucio cumplido en la forma ya indicada, ordenándose la correspondiente restitución por parte de la arrendataria del bien

inmueble arrendado a la demandante, para cuya materialización si el demandado no lo hace voluntariamente en el plazo que se le señale en la parte resolutive, se comisionará para su entrega. Igualmente será condenado en costas el arrendatario. Por último y con relación a la excepción de TEMERIDAD O MALA FE, el despacho no la despachara favorablemente, ya que se argumenta la misma en el hecho de un poder que la demandante le había otorgado a un abogado para iniciar el proceso, existiendo carencia de fundamental legal para ello lo que no tiene ningún fundamento jurídico, puesto que estamos frente a un proceso verbal sumario, que bien pudo la demandante hacerse coadyuvar de abogado o actuar en causa propia.

En conclusión y como ya se indicó se despacharán parcialmente las pretensiones de la demanda declarando desfavorable a la actora la primera y favorable la segunda, con los correspondientes ordenamientos derivados de la primera.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORLAIDAD DE BELLO, ANTIOQUIA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROSPERA , la EXCEPCION DE INEXISTENCIA DE LA CAUSAL DE MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, por las razones expuestas en esta providencia;

SEGUNDO . DECLARAR PROSPERIDAD de la PRETENSION formulada en la demanda de conformidad con el artículo 518 numeral 2 del Código de Comercio. En consecuencia, **DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 14 de agosto de 2009 entre el señor **HECTOR MAURICIO SANCHEZ**, cuya cesionaria es la señora **OLGA CECILIA VANEGAS GOEZ** y la señora **PAULA ANDREA GOMEZ GALLEGO**, respecto del local comercial ubicado en la carrera 50 Nro. 50-15 local 227 Centro Comercial Metrobello de Bello, por la causal de necesitar el inmueble para un negocio sustancialmente diferente.

SEGUNDO: ORDENAR, como consecuencia de la anterior declaración, a la señora **PAULA ANDREA GOMEZ GALLEGO** entregar en el plazo de **quince (15) días hábiles siguientes al de la ejecutoria de esta sentencia**, a la demandante señora **OLGA CECILIA VANEGAS GOEZ** el inmueble en mención, identificado además con Matrícula inmobiliaria 01N 5001885, cuyos linderos constan en la

Escritura Pública #2397 del 27.-.09- 2017 protocolizada en la Notaría Segunda de Bello.

TERCERO: **DISPONER**, que una vez vencido el término concedido en esta sentencia y en caso de no restituirse voluntariamente por el demandado, desde ya **SE COMISIONA** al señor **ALCALDE DEL MUNICIPIO DE BELLO**, a quien se le dan amplias facultades para el buen cumplimiento del encargo de conformidad con lo preceptuado en el artículo 40 del Código General del Proceso, así como para delegar (subcomisionar) dicho encargo en funcionario competente, si fuere menester. Líbrese el respectivo despacho comisorio insertándole copia de esta providencia y anexándole copias de las piezas procesales necesaria para el cumplimiento oportuno de la comisión.

CUARTO: **CONDENAR EN COSTAS al demandado** de conformidad con lo establecido en el artículo 365 numeral 1º de código General del Proceso. Se fijan como **AGENCIAS EN DERECHO** la suma de \$880.000 . **Liquidense** por secretaría en la oportunidad procesal correspondiente.

QUINTO: **DENEGAR** la pretensión de la demanda de declarar la terminación del mismo contrato de arrendamiento por la causal de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

SEXTO: **DECLARAR** la terminación definitiva de este proceso. En consecuencia, una vez en firme la liquidación de costas y cumplida a satisfacción la restitución del local comercial, **ARCHÍVESE** el expediente haciendo los registros a que haya lugar.

SÉPTIMO: **NOTIFICAR**, el presente fallo por ESTADOS, conforme lo dispone el artículo 295 inciso 1 del CGP.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL
JUEZ