



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
ITAGÜI

Cinco de agosto de dos mil diecinueve

SENTENCIA N°: 012

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360-40-03-001-2018-01115-00

CLASE DE PROCESO: VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
ARRENDADO

DEMANDANTE: MARÍA FABIOLA SÁNCHEZ RESTREPO

DEMANDADO: ALVEIRO HENAO

DECISIÓN: ACCEDE A LAS PRETENSIONES, DECLARA TERMINADA LA
RELACIÓN TENENCIAL.

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso abreviado de la referencia.

ANTECEDENTES

1. DEMANDA

La señora María Fabiola Sánchez Restrepo, a través de apoderado judicial, manifestó que el día primero de febrero de 2.014, celebró contrato de arrendamiento (local comercial) con el señor Alveiro Henao, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 49 #48 A 32 del municipio de Itagüí, pactando como canon la suma de \$935.000, y el lapso de un (1) año, contado a partir de la suscripción del contrato, como término de duración.

Señaló que la parte arrendataria, incurrió en mora en el pago de los cánones del mayo a octubre de 2.018.

Con sustento en lo anterior, la parte actora le solicitó al Juzgado: (i) declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes; (ii) como consecuencia de lo anterior, ordenar la restitución del inmueble objeto del contrato dentro del término que se señale, so pena de comisionar a la autoridad correspondiente para que efectúe el lanzamiento, y; (iii) condenar en costas al demandado.

RESPUESTA DEL DEMANDADO

Si bien el despacho inicialmente le dio traslado a la contestación de la demanda, por auto del 5 de marzo de 2.020, inserción de estados de 6 de marzo de la misma anualidad, se resolvió el recurso interpuesto por la parte actora, y se ordenó reponer auto del 3 de abril de 2.019 y no tenerse por contestada la demanda, por extemporánea.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda se admitió mediante proveído del 30 de octubre de 2.018 (fl.21) y, allí se ordenó la notificación del extremo pasivo de la litis.

El demandado Albeiro de Jesús Henao Jaramillo con c.c. 70.090.538, se notificó de forma personal desde el 17 de enero de 2.019 (fl. 33), y contestó la demanda de forma extemporánea, por tanto, no se tendrá por contestada.

CONSIDERACIONES

1. SANEAMIENTO

Cumple señalar que no se advierte la existencia de vicios que puedan afectar la validez de lo actuado ni se encuentra pendiente la resolución de algún trámite.

2. PRESUPUESTOS PROCESALES

Se encuentran acreditados en el presente asunto los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia, y capacidad para comparecer al proceso y para ser parte.

3. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

En cuanto a la legitimación en la causa, quienes acudieron al presente trámite ostentan, por una parte, la condición de arrendador y, por otra, la de arrendatario, dentro del contrato cuya terminación se pretende que sea declarada por el Juzgado, motivo por el cual les asiste legitimación en causa por activa y pasiva.

4. OBLIGACIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA MORA Ley 820 de 2.003.

“Artículo 9º. Obligaciones del arrendatario. Son obligaciones del arrendatario: 1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.

Artículo 22 TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: ... La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato” (subraya a propósito).

Con ocasión de lo anterior, se advierte respecto a la mora que ésta “es un estado de incumplimiento calificado¹, que no se refiere, por más que suene obvio, al contrato, sino a cada una de las obligaciones derivadas de él; en el caso del contrato de arrendamiento, ella se predica de cada uno de los cánones que surgen del negocio. Teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida (art. 1626 del Código Civil), incurre en mora quien incumple con ello, sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta”². Asimismo, se ha expresado que “carece de todo sustento normativo la postura de la purga de la mora con la supuesta aceptación del pago” (Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas).

También se ha establecido que “la mora en el arrendatario, es causal suficiente para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato”³.

La Corte Suprema de Justicia ha indicado que “si los contratantes estipulan que el no pago del arrendamiento en la forma convenida equivale a la terminación del contrato, este queda resuelto de pleno derecho desde que el arrendatario no

¹ Casación de 7 de diciembre de 1982, no publicada.

²Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas.

³ Cfr. Providencia de 1989 julio 31. Magistrado Ponente: Jorge a. Castillo Rugeles.

*paga la renta en los plazos fijados en el contrato*⁴.

Debe indicarse que la afirmación de la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago oportuno a la contraparte, quien deberá acreditar que ha sido un contratante cumplido en lo que al pago de los cánones corresponde.

5. CASO CONCRETO

En el caso *sub lite* la parte actora pretende que se declare terminada la relación existente con el extremo pasivo de la litis en virtud del contrato de arrendamiento suscrito con el arrendatario, debido al incumplimiento en el pago del canon pactado.

Revisada la prueba documental adjuntada al proceso, se advierte que el contrato de arrendamiento suscrito cumple con las formalidades establecidas en la ley (núm. 1 art. 384 C. G. del P.) y del mismo emerge la obligación de quienes fungen como parte arrendataria de cancelar el canon acordado dentro de los plazos pactados.

El demandado si bien contestó la demanda, esta fue extemporánea, y de acuerdo con las pruebas que obran en el expediente dentro de la oportunidad legal pertinente, no se advierte alguna con la que se acredite que al momento de presentación de la demanda se encontraba al día en sus obligaciones y/o que las mismas hayan sido pagadas en su momento de manera oportuna en los términos que señala el contrato de arrendamiento, por lo que concluir que efectivamente el demandado incurrió en mora del pago de los cánones de arrendamiento.

Nótese a folio 54, pago canon de junio de 2.018, realizado el 12 de junio de 2.018, cuando el pago debía realizarse a más tardar el 5 de cada mes, de acuerdo a lo pactado en contrato de arrendamiento, en iguales condiciones a folio 56, reporta pago de los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2.018, realizados el 6 de noviembre de 2.018, sumado a ello, el demandante no acreditó el pago de los cánones que se causaran en el trámite del proceso, teniendo en cuenta que el demandado fue notificado el 16 de enero de 2.019 y

⁴Cfr. Corte Suprema de Justicia (XXVI).

a la fecha, 03 de agosto de 2.021, no reporta pago alguno con destino a este proceso (reporte de títulos adjunto), ni mucho memoriales arrimados por el demandado que den cuenta del pago de los cánones posteriores a la presentación de la demanda, motivo por el cual no puede ser oída dentro del proceso (inc. 3º núm. 4º del art. 384 del C. G. del P.).

Cabe señalar que la parte actora afirmó que la parte arrendataria se encuentra en mora o pago tardío de los cánones de los meses de mayo a octubre de 2.018, frente a dicha negación indefinida se invirtió la carga de la prueba, correspondiendo al demandado probar en contrario (art. 167 del C. G. del P.).

Al respecto la Corte Suprema de Justicia ha precisado:

“(...) Para acreditar la existencia de la deuda, no incumbe al arrendador probar que el arrendatario no pagó los cánones a que se contrae la demanda o cobro, una vez que los hechos negativos de negación absoluta, no son susceptibles de prueba (de prueba directa). Bástale al arrendador afirmar que no se le han cubierto los arrendamientos correspondientes a determinado lapso de tiempo para que haya de presumirse verdadero tal hecho, en tanto que el arrendatario no presente la prueba del hecho afirmativo de pago”⁵.

En ese orden, ante la afirmación de mora, puede colegirse que la pretensión está llamada a prosperar, en tanto que corresponde a la pasiva desvirtuarla y en el presente caso guardó silencio al respecto. Además como se dijo en apartes anteriores el incumplimiento se refiere a cada una de las obligaciones derivadas del contrato; y tratándose del contrato de arrendamiento, ella se predica de cada uno de los cánones que surgen del negocio y teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida (art. 1626 del Código Civil), incurre en mora quien incumple con ello, sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, o sea porque lo realizó de manera incompleta.

Así las cosas, garantizado el derecho de contradicción y defensa, ha de atenderse a lo preceptuado por el numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P., imperativo en cuanto a: *“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado*

⁵ Sentencia Corte Suprema de Justicia. Cas. 21 de marzo de 1956. G.J.t.LXXXII

no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”

CONCLUSIÓN

Toda vez que la parte pasiva no se opuso en debida forma a la demanda impetrada en su contra y existe prueba idónea sobre la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, y se pudo establecer efectivamente la mora en el pago de las obligaciones (canon de arrendamiento), en cabeza de del arrendatario, se accederá a las pretensiones elevadas.

EL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL ORALIDAD DE ITAGÜÍ (ANTIOQUIA), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre MARÍA FABIOLA SÁNCHEZ HENAO, como arrendador, y ALVEIRO DE JESÚS HENAO JARAMILLO como arrendatario, por la causal de MORA en el pago de los cánones de arrendamiento, respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 49 # 48 A 32 del municipio de Itagüí,

SEGUNDO: En consecuencia, ORDENAR al demandado que en el término de CINCO (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia procedan a RESTITUIR el inmueble referido en el numeral anterior a la demandante, so pena de decretar su entrega judicial a través de comisionado.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho a cargo del demandado la suma de \$908.526.

CUARTO: NOTIFÍQUESE en estados de conformidad con el art. 295 del C. G. P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



CATALINA MARÍA SERNA ACOSTA
JUEZ