



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA ESTRELLA
Junio cinco (05) del dos mil veintitrés (2023)

PROCESO	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANTE	SEBASTIÁN RUIZ MESA OLGA LUCÍA YEPES OSORIO
DEMANDADO	H.J.A S.A.S
RADICADO	053804089002- 2022-00601
INSTANCIA	ÚNICA
PROVIDENCIA	Sentencia Civil Nº 013
DECISIÓN	DECLARA TERMINADO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. ORDENA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE

Procede este despacho judicial dentro de los términos legales, a pronunciarse de fondo dentro del presente proceso de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, profiriendo la sentencia que en derecho corresponde, previo estudio de Constitucionalidad y de legalidad, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil Colombiano en materia de contratos, en el Código de Comercio e, igualmente, en lo previsto en el artículo 384 del Código General del Proceso, con fundamento en:

I. ANTECEDENTES

1. LA PRETENSIÓN Y SUS FUNDAMENTOS

SEBASTIÁN RUIZ MESA y OLGA LUCÍA YEPES OSORIO a través de apoderada, demandó por los trámites del procedimiento verbal de restitución de inmueble arrendado, a **H.J.A. S.A.S.**, como arrendatario; pretendiendo se declare la terminación del contrato de arrendamiento existente las partes, cuyo objeto es el siguiente bien:

Inmueble ubicado en la Carrera 54 N° 79AA sur – 40, local 127 centro Industrial La Troja, del municipio de La Estrella,

Antioquia, identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-672988 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, y sus linderos y especificaciones están contenidos en la Escritura No. 3067 de fecha 25-10-95 en NOTARIA de MEDELLÍN, con área de 320.00 M2.

Consecuencialmente, se ordene la restitución del inmueble aludido, y se condena en costas y agencias en derecho a la sociedad demandada.

Las anteriores pretensiones se fundamentan, en síntesis, en que en el mes **de agosto de 2015**, los demandantes entregaron en arrendamiento a **HJA S.A.S.**, el inmueble anteriormente especificado, por un término de **UN AÑO**, pactándose como canon de arrendamiento la suma de **\$5'000.000 + IVA, mensuales**, pagaderos anticipadamente entre el 01 y el 05 de cada mes.

Que a fecha de presentación de la demanda el arrendatario está en mora de pagar la renta correspondiente, desde el mes de **agosto de 2022**. El canon mensual para el año 2022, asciende a la suma de **\$7'713.922**.

El incumplimiento en el pago de la renta mensual de arrendamiento, faculta a la parte arrendadora para pedir la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del local arrendado.

II. ACTUACION PROCESAL

La demanda en cuestión, fue admitida mediante Auto Interlocutorio No. 1871 proferido **el 28 de noviembre del 2022**.

El auto admisorio de la demanda, fue notificado de la siguiente manera:

HJA S.A.S.: Surtida el 27 de enero del 2023 de conformidad a lo establecido en la Ley 2213 de 2022. Contaban del 30 de enero del 2023 al 10 de febrero del 2023 para contestar la demanda; no obstante, dentro de dichos términos, la demandada omitió dar respuesta al libelo demandatorio.

Se procede a dictar la sentencia que en derecho corresponda, toda vez que no se observa ninguna causa de nulidad, y confluyen en el sublite los llamados presupuestos procesales o condiciones necesarias para estimar válidamente trabada la relación jurídico-procesal, a saber:

a) Este Juzgado es competente para conocer de las pretensiones; en razón de la naturaleza del asunto, la cuantía, el domicilio de los sujetos procesales y la ubicación del inmueble.

b) Existe capacidad para ser parte, tanto en el demandante como en los demandados, en cuanto son sujetos de derecho, capaces de adquirirlos y de contraer obligaciones.

c) Existe capacidad en las mismas partes, para obrar procesalmente, encontrándose asistidas por sus respectivos procuradores judiciales idóneos;

d) La demanda, ha reunido los requisitos formales exigidos por la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuanto está ajustada a los requisitos de forma que indica el artículo 82 del Código General del Proceso, y, además, se encuentran satisfechos los presupuestos contenidos en el artículo 384 ibídem. Igualmente, la demandante presentó prueba del contrato y el Juez no decreta pruebas de oficio; por lo tanto, es procedente dictar la presente sentencia.

III. CONSIDERACIONES

1. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Tratándose de arrendamiento de locales comerciales, las disposiciones contempladas en el Código de Comercio, son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en contrario. El ordenamiento comercial, considera al contrato de arrendamiento como un elemento del establecimiento de comercio (artículo 516 numeral 5).

El contrato de arrendamiento de locales comerciales está sujeto en su régimen legal a las disposiciones contenidas en los artículos **518 a 524 del Código de Comercio y por expresa disposición del artículo 2º**, las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil.

Dentro de los aspectos del arrendamiento comercial contemplados en el Código de Comercio, se encuentran: **(i)** el derecho de renovación del contrato luego de haberlo ocupado por dos años consecutivos (artículo 518), cuyas diferencias surgidas al momento de la renovación se decidirán por el procedimiento verbal (artículo 519); **(ii)** en caso que el arrendador necesite el inmueble para su vivienda o para reconstruirlo o repararlo se prevé el desahucio por lo menos con seis meses de anticipación (artículo 520); **(iii)** en el arrendamiento de los locales nuevos o reparados, se prefiere al anterior arrendatario sin pago de prima (artículo 521) o con pago de indemnización en caso que no se le dé en arriendo el nuevo local o sea utilizado para actividades similares (artículo 522).

Conforme el artículo **518 del C. de C.**, las causas para que el arrendador pueda invocar la terminación del contrato que recae sobre local comercial y la consecuente restitución del mismo, son tres a saber:

a) Incumplimiento del contrato, lo que ocurre cuando el arrendatario no paga el canon en la forma y términos acordados, cambia la destinación del inmueble en perjuicio de los derechos del arrendador, no realiza obras de conservación del mismo, y sub-arrienda todo el inmueble o área de más del 50% de éste.

b) Cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta a la que tuviere el arrendatario.

c) Cuando 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.

Según el artículo 1546 del Código Civil:

“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.

Es la denominada condición resolutoria tácita contractual, cuyos presupuestos axiológicos han sido ampliamente comentados por la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia:

“La acción resolutoria contractual, requiere para su viabilidad y procedencia, de las siguientes tres condiciones esenciales: a) existencia de un contrato bilateral válido, b) incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita; y c) que el demandante por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos”.¹

2. LO PROBADO

El acervo probatorio se redujo a la prueba documental aportada por la parte actora y señalada como tal, el cual no deja lugar a dudas de la existencia del

¹ Sentencia proferida por la mencionada corporación el 27 de 1981, citada por el Código Civil Colombiano Comentado, de Editorial Leyer, edición del 2003, página 689.

contrato de arrendamiento entre las partes de la contienda, celebrado el **06 de agosto de 2015**, por el término de un (1) año, documento suscrito tanto por los **DEMANDANTES**, como por la entidad **DEMANDADA**; contrato bilateral válido en cuanto concurren en el mismo los presupuestos de validez y eficacia.

Resulta así incuestionable que, en virtud de tal contrato, surgieron obligaciones para ambas partes, y, por lo tanto, se trata éste de un contrato bilateral.

Según se afirma en el hecho sexto de la demanda, a la fecha de presentación de la misma, el arrendatario está en mora de pagar la renta correspondiente, desde el mes de agosto de 2022, afirmación esta, de carácter indefinido que revertía a éste la carga de demostrar lo contrario, **es decir su pago**, carga con la que no cumplió.

Estándose así, en **presencia de un contrato bilateral válido**, acreditado además por la parte demandante, **el cumplimiento de las obligaciones que el contrato les generó**, y el no pago para la fecha de presentación de la demanda del canon de arrendamiento correspondiente, estaba legitimado el arrendador, **no solo para reclamar su terminación**, sino también la **desocupación y entrega del local**, razón por la cual están llamadas a prosperar las pretensiones de la demanda.

En efecto, por tratarse de un contrato de tracto sucesivo en el que las prestaciones recíprocas causadas por las partes, no se revierten; la forma jurídica de ponerle fin, **es cesando sus efectos hacia futuro y por eso se declarará terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre las partes, el 10 de agosto de 2015.**

COSTAS

Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, de conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso.

En obediencia a lo dispuesto en el artículo **366 numeral 3, ibídem.**, se fijará en esta misma providencia, el valor a tener en cuenta por concepto de agencias en derecho en la respectiva liquidación a favor de **SEBASTIÁN RUIZ MESA y OLGA LUCÍA YEPES OSORIO**, la suma de **UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS (\$1'160.000)**; teniendo en cuenta para dicho efecto, los criterios y tarifas establecidos en el Acuerdo PSAA16-10554, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

Por lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE LA ESTRELLA, ANTIOQUIA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Por las razones expuestas en la parte motiva, **DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado el **06 de agosto de 2015**, entre **SEBASTIÁN RUIZ MESA y OLGA LUCÍA YEPES OSORIO** como arrendadores, y **H.J.A. S.A.S.**, como arrendataria, cuyo objeto fue el siguiente bien:

Inmueble ubicado en la Carrera 54 N° 79AA sur – 40, local 127 Centro Industrial La Troja, del municipio de La Estrella, Antioquia, identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-672988 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, y sus linderos y especificaciones están contenidos en la Escritura No. 3067 de fecha 25-10-95 en NOTARIA de MEDELLÍN, con área de 320.00 M2.

SEGUNDO: En consecuencia, se ordena a **H.J.A. S.A.S.**, **RESTITUIR** a **SEBASTIÁN RUIZ MESA y OLGA LUCÍA YEPES OSORIO**, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el inmueble antes referido, so pena de que, para la diligencia de lanzamiento, sea comisionado el señor Alcalde Municipal de La Estrella, a quien se expedirá el despacho correspondiente para tal fin, con facultades para subcomisionar.

TERCERO: CONDENAR a la parte demandada, al pago de costas procesales a la parte demandante, las cuales se liquidarán en su debida oportunidad.

CUARTO: FIJAR como agencias en derecho para ser tenidas en cuenta en la respectiva liquidación de costas, a favor de **SEBASTIÁN RUIZ MESA y OLGA LUCÍA YEPES OSORIO**, la suma de **UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS (\$1'160.000)**; teniendo en cuenta para dicho efecto, los criterios y tarifas establecidos en el **Acuerdo PSAA16-10554**, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

QUINTO: Realizado lo anterior, **ARCHIVAR** de manera definitiva el expediente, previas las anotaciones de rigor, en los libros radicadores.

NOTIFIQUESE:

RODRIGO HERNÁNDEZ HENAO
Juez

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La providencia anterior se notifica en el Estado Nro.
DEL _____.
LUIS GUILLERMO GARCÍA GÓMEZ
SECRETARIO