

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
VENECIA- ANTIOQUIA



|                    |                                                   |
|--------------------|---------------------------------------------------|
| Proceso            | VERBAL SUMARIO- RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO |
| Demandante         | Sociedad Privada de Alquiler S.A.S SPA INC S.A.S  |
| Demandado          | Manuela Álvarez Cardona                           |
| Radicado           | No. 05 861 40 89 001 2023 00167- 00               |
| Instancia          | Única                                             |
| Sentencia Civil N° | Sentencia NRO. 092                                |
| Temas y Subtemas   | Contrato de arrendamiento de local comercial      |
| Decisión           | Prosperan las pretensiones de la demanda          |

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
Venecia Antioquia, Doce de octubre de dos mil Veintitrés

Procede este Despacho Judicial a emitir el fallo que en derecho corresponda, dentro del presente proceso Verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, que ha sido promovido por la Sociedad Privada de Alquiler S.A.S SPA INC S.A.S en contra de Manuela Álvarez Cardona, demanda que se fundamenta en los siguientes:

**ANTECEDENTES FÁCTICOS**

PRIMERO: Entre AREA DIEZ TIENDA INMOBILIARIA SABANETA S.A.S en calidad de arrendador y MANUELA CARDONA ALVAREZ, en calidad de arrendataria, suscribieron el pasado 01 de noviembre de 2020 un contrato de arriendo para local comercial – Restaurante sobre el inmueble ubicado en la dirección CR 51 CON CALLE 50 – LOCAL 118 en el municipio de Venecia.

SEGUNDO: Conforme a la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, que el inmueble antes descrito fue arrendado por la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) pagaderos los cinco (5) días de cada periodo mensual de forma anticipada.

TERCERO: Así mismo, las partes pactaron que la vigencia del contrato de arriendo, será por el término de doce (12) meses, contados a partir del 18 de enero de 2021 y prorrogado automáticamente en iguales condiciones.

CUARTO: De la misma manera, pactaron en el contrato de arriendo en la cláusula décima que en caso de prórroga tácita o expresa, el precio mensual del arrendamiento se incrementará a partir del sexto mes de vigencia del contrato por la suma de

SEISCIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$630.252) más IVA hasta la finalización del contrato inicial. A partir de octubre de 2021, el incremento se hará año tras año a la fecha de iniciación del contrato y de acuerdo a lo establecido por la ley y/o convenido por las partes. Este incremento no podrá ser menor al IPC decretado por el gobierno Nacional.

AREA DIEZ TIENDA INMOBILIARIA SABANETA S.A.S identificada con el Nit No. 900.493.419-1 a través de su Representante Legal, realizó cesión del contrato de arrendamiento objeto de esta demanda a SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S, identificada con Nit. N° 805.000.082-4. Dicha cesión fue notificada en debida forma a MANUELA CARDONA ALVAREZ en calidad de arrendataria y ANA MARIA BOLIVAR CARDONA en calidad de deudor solidario, reconociendo la calidad de ARRENDADOR a CONTINENTAL DE BIENES – BIENCO S.A. INC – SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S, identificada con Nit. N° 805.000.082-4, cancelándole al cesionario los cánones de arrendamiento.

QUINTO: A la fecha de la presentación de esta demanda y conforme los incrementos anuales realizados según lo establecido en el contrato de arrendamiento; el canon actual de arrendamiento está por la suma de SETESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA PESOS (\$734,330); Más IVA por valor de (\$139,523). Para un total de OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS (\$873.853).

SEXTO: La Arrendataria incurrieron en mora por el pago de los cánones de arrendamiento, IVA y otros factores al ARRENDADOR desde el mes de febrero de 2023, de manera que han incumplido con lo estipulado en el contrato de arriendo por el retardo en el pago.

SEPTIMO: Que, adicional a lo anterior, el ARRENDATARIO no ha hecho entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

OCTAVO: A la fecha de la presentación de esta demanda y conforme a pagos de menor valor al canon estipulado realizados por la Arrendataria y su Deudor Solidario, adeudan los valores discriminados de la siguiente manera:

| CANON           | VALOR CANON | IVA        | TOTAL ADEUDADO MES |
|-----------------|-------------|------------|--------------------|
| FEBRERO DE 2023 | \$ 557,706  | \$0        | \$ 557,706         |
| MARZO DE 2023   | \$ 734,330  | \$139,523  | \$ 873.853         |
| ABRIL DE 2023   | \$ 734,330  | \$ 139,523 | \$ 873.853         |
| MAYO DE 2023    | \$ 734,330  | \$ 139,523 | \$ 873.853         |
| JUNIO DE 2023   | \$ 734,330  | \$ 139,523 | \$ 873.853         |

NOVENO: A partir del pasado 1 de diciembre de 2020, CONTINENTAL DE BIENES SAS – BIENCO SAS INC -, cambio su razón social a SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER INC S.A.S – SPA INC S.A.S.

DECIMO: El representante legal de SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER INC S.A.S – SPA INC S.A.S, FRANCISCO JAVIER SERNA DIAZ confiere poder para la prestación de servicio jurídicos a AFIANZADORA NACIONAL S.A -AFFI S.A.S, quien, a su vez a través de su representante legal, MARIA DEL PILAR CHAVEZ MARTINEZ, identificada con C.C. 31.981.998, otorga poder a la suscrita para iniciar la presente acción.

DECIMO PRIMERO: En atención al hecho anterior se debe tener en cuenta que si bien la ley 2213 de 2022 en el artículo 5, indica que el poder debe venir en mensaje de datos desde el correo electrónico de quien lo otorga, en este caso SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER INC S.A.S – SPA INC S.A.S, el mismo no deroga lo establecido en el artículo 74 del C.G.P, motivo por el cual el poder que se presenta con la presente acción cuenta con la presentación personal.

*De conformidad con los hechos expuestos solicita:*

**“ Pretensiones:**

1. Se declare terminado el contrato de arrendamiento entre SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S INC - SPA en calidad de arrendador y MANUELA CARDONA ALVAREZ, en calidad de arrendataria, suscrito el pasado 01 de noviembre de 2020, sobre el inmueble ubicado en la dirección CR 51 CON CALLE 50 – LOCAL 118 en el municipio de Venecia. por el incumplimiento pago de los cánones de arrendamiento pactados en el contrato.
2. Se ordene a la arrendataria MANUELA CARDONA ALVAREZ, a restituir al demandante SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S INC - SPA, el inmueble ubicado en la dirección CR 51 CON CALLE 50 – LOCAL 118 en el municipio de Venecia.
3. Se declare no ser escuchado a la arrendataria MANUELA CARDONA ALVAREZ, durante el transcurso del proceso mientras no demuestre el haber cumplido con la carga procesal impuesta por el artículo 384 del C.G.P., en virtud de la cual debe demostrar la consignación de cánones y demás conceptos adeudados para ejercer su derecho de defensa.
4. Que de no entregarse de forma voluntaria el inmueble antes mencionado, dentro del término de ejecutoriada la sentencia, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S INC - SPA, de conformidad con el artículo 384 del C.G.P., comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.
5. Que, en el momento procesal oportuno, se condene a los demandados al pago de las agencias en derecho y gastos que se originan en el presente proceso.”

**EL TRÁMITE PROCESAL:**

La demanda al observar que ésta reunía los requisitos legales, mediante auto interlocutorio Nro.557 del 27 de Agosto de 2023 fue admitida, ordenando la notificación a la parte demandada y correrle traslado por el término de diez (10) días para que brindara respuesta a la misma.

La apoderada de la parte demandante remitió la correspondiente notificación personal de forma electrónica a la demanda señora Manuela Álvarez Cardona por medio del correo electrónico [manualvarezc2@gmail.com](mailto:manualvarezc2@gmail.com), arrojando el iniciador el acuse de recibido el día 06 de septiembre de 2023 tal como se observa a continuación:

|                |                                                   |
|----------------|---------------------------------------------------|
| Destinatario:  | MANUALVAREZC2@gmail.com - CARDONA ALVAREZ MANUELA |
| Asunto:        | NOTVERB2213CARDONA ALVAREZ MANUELA 10073400       |
| Fecha envío:   | 2023-09-06 12:41                                  |
| Estado actual: | El destinatario abrió la notificación             |

Trazabilidad de notificación electrónica

| Evento                                                                                                                                                                                                                                                                           | Fecha Evento                        | Detalle                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mensaje enviado con estampa de tiempo</b><br><br>El mensaje de datos se tendrá por expedido cuando ingrese en un sistema de información que no esté bajo control del iniciador o de la persona que envió el mensaje de datos en nombre de éste - Artículo 23 Ley 527 de 1999. | Fecha: 2023/09/06<br>Hora: 12:43:38 | Tiempo de firmado: Sep 6 17:43:38 2023 GMT<br>Política: 1.3.6.1.4.1.31304.1.1.2.3.0.                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Acuse de recibo</b><br><br>El acuse de recibo significa una aceptación del mensaje de datos en el servidor de correo del destinatario - Artículo 21 Ley 527 de 1999.                                                                                                          | Fecha: 2023/09/06<br>Hora: 12:43:39 | Sep 6 12:43:39 ei-t205-282ci postfix/smtp[15222]: 6B61F12487F6; to=<MANUALVAREZC2@gmail.com>, relay=gmail-smtp-in1.google.com[172.253.122.27]:25, delay=0.86, delays=0.09/0.02/0.15/0.6, dsn=2.0.0, status=sent (250 2.0.0 OK: 1694022219 f11-20020ac859cb00000b0040fde0ea8b7a10-228631qtf.285 - gsmtip) |

Transcurridos los términos legales para la contestación de la demanda de conformidad con el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, la demandada señora Manuela Álvarez Cardona no contestó la demanda de la referencia.

Rituadas las anteriores etapas procesales y revisado el plenario sin que se observen irregularidades o causales de nulidad que invaliden lo actuado a la fecha, y de conformidad con lo previsto en el artículo 384 numeral 3 del C.G.P que dispone “3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución” nos aprestamos a proferir la correspondiente decisión de fondo de conformidad con el artículo previo a plantear los siguientes

PROBLEMAS JURIDICOS:

¿Logró probar la parte demandante la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre la Sociedad Privada de Alquiler S.A.S SPA INC S.A.S como arrendador y Manuela Álvarez Cardona como arrendataria con sus correspondientes clausulas, es decir, el objeto del contrato, fecha de iniciación, valor, fecha y forma de pago del canon de arrendamiento?

¿Logró probar la parte demandada que realmente no incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento que dice el demandante adeuda?

CONSIDERACIONES

ASPECTOS JURÍDICOS PROCESALES, PROBATORIOS Y SUSTANCIALES.

**PRESUPUESTOS PROCESALES:** A fin de hacer un primer análisis de las pretensiones incoadas en el asunto a estudio, se hace necesario indagar sobre el cumplimiento de los presupuestos procesales para entender trabada la relación jurídico procesal, ya que ellos son los requisitos fundamentales que el derecho procesal exige para dirimir sobre el fondo de asunto. De la misma forma debemos estudiar si en el proceso se hallan satisfechos los presupuestos materiales de la *causa petendi*, cuales son la legitimación en la causa y el interés para obrar.

Entonces los presupuestos son: trámite adecuado, la competencia del juzgado, atribuida por los factores que la determinan, conforme a los artículos 17 numeral 1, artículo 26 numeral 6 y artículo 28 numeral 7 del Código General del Proceso, y la capacidad de la demandante y demandado para comparecer por sí mismos al proceso, conforme al artículo 53 de la obra en cita.

**NULIDADES.** No se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta ahora en el presente proceso.

**DE LA PRETENSIÓN DE RESTITUCION DE INMUEBLE:** El contrato de arrendamiento ha sido definido por el Artículo 1973 del Código Civil como: “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.”

Dentro de las obligaciones que adquieren las partes en la ejecución del contrato de arrendamiento se destaca de parte de los arrendatarios el pago oportuno de los cánones de arrendamiento; en consecuencia su no pago dentro del periodo contractual, da derecho al arrendador para dar por terminado el contrato.

Pero previo a determinar si existe o no mora en el canon de arrendamiento primer problema jurídico planteado, es necesario dilucidar respecto a la existencia del contrato de arrendamiento, ello teniendo en cuenta que de conformidad con el artículo 384 numeral 1 del Código General del Proceso, es necesario para que se trámite en el proceso de restitución de inmueble el acompañamiento de la prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria que acredite la existencia del mismo.

Para el caso concreto se tiene como hecho probado que la sociedad Privada de Alquiler S.A.S SPA INC S.A.S y la demandada Manuela Álvarez Cardona celebraron contrato de arrendamiento de local comercial el día 01 de noviembre de 2020 en relación a un inmueble ubicado en la CR 51 CON CALLE 50 – LOCAL 118 Antioquia, FMI de mayor extensión N° 010-17214 y 010-9768 de la ORIP de Fredonia (Antioquia), identificado con los siguientes linderos particulares: “Por el norte con muro que lo separa del local #117; por el sur con muro que lo separa del local#119, por el oriente con muro que lo separa de la plazoleta interna, por el occidente con la carrera 51, por el cenit con cubierta y por el nadir con subsuelo”

Se pactó como canon de arrendamiento inicialmente en la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) mensuales pagaderos los primeros cinco días de cada mes de forma anticipada, en la actualidad el canon de arrendamiento asciende a la suma OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS (\$873.853). El término de duración del contrato fue por doce (12) meses.

Es decir los términos y la existencia del contrato de arrendamiento se encuentran probados dando de esta manera respuesta al primer interrogante planteado como problema jurídico.

A continuación, es necesario abordar el segundo interrogante esto es si la demandada logra probar que no adeuda los cánones de arrendamiento denunciados por el demandante en el libelo de la demanda?



Y se preguntaran las partes porque es la demandada quien debe de probar que pago los cánones de arrendamiento denunciados por el demandante; si el artículo 167 del Código General del Proceso establece lo siguiente respecto a la carga de la prueba: “Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”

Y la respuesta a esta pregunta se encuentra plasmada en la sentencia T-427 del 02 de julio de 2014 M.P Andrés Mutis Vanegas en la cual se precisó lo siguiente: *“no obstante existir el principio procesal en virtud del cual quien alega un hecho debe probarlo en juicio, el hecho del “no pago de los cánones” es una negación indefinida casi imposible sustentar por parte del demandante y, por el contrario, muy fácil de desvirtuar por el demandado, pues con la sola presentación de los recibos de pago queda sin fundamento la demanda. En esa medida, en las sentencias reseñadas esta corporación estimó como constitucional el actuar del legislador, que en desarrollo de los nombrados principios de celeridad y eficacia procesales, invirtió la carga de la prueba en las circunstancias específicas consagradas en los numerales 2° y 3° del párrafo 2° del artículo 424 del CPC.”*

Así las cosas, es necesario verificar si realmente el demandado probó el pago de los cánones de arrendamiento denunciados por el demandante como adeudados, pago que cumple dos fines de un lado para enervar las pretensiones del presente proceso y de otro para ser oído en el trámite de conformidad con el artículo 384 numeral 4 inciso 2 del Código General del Proceso.

Al respecto se tiene que la señora MANUELA ALVAREZ CARDONA no contesto la demanda, pese a encontrarse debidamente notificada a través de correo electrónico.

Ahora bien, si se tiene en cuenta que la oportunidad procesal legalmente establecida para derruir las afirmaciones en las que la parte demandante basa sus pedimentos, es precisamente el término con que se cuenta para contestar, pues es allí donde el resistente puede interponer los medios defensivos a que haya lugar, partiendo del hecho que su contraparte adosó válidamente la prueba de la existencia del contrato alegado con sus correspondientes cláusulas, refulge con total claridad que la señora ALVAREZ CARDONA omitió la carga procesal de acreditar el pago de los cánones de arrendamiento y por ende la ausencia de la mora; carga probatoria que le era atribuible exclusivamente al demandado y por tanto, ante tal omisión, solo le queda asumir las consecuencias propias de dicha inactividad probatoria, como lo son los resultados adversos propios de la no contestación, que en un asunto como el que nos concita, no es otro que una sentencia ordenando la restitución deprecada.

Sobre el particular, procede resaltar que en la presente instancia no hay razón valedera que imponga auscultar la existencia o no de la mora; pues, como viene de trasuntarse, la parte demandante desde el albor de la litis dio cabal cumplimiento a la demostración del vínculo contractual, por lo que es indubitado que correspondía al demandado desdibujar tal situación ejerciendo oportunamente su derecho de defensa, lo cual evidentemente no ocurrió en el sub lite, por lo cual no se puede revivir etapas procesales concluidas, dado que de permitir tal actuar, ello conllevaría a transgredir el artículo 117 del CGP que textualmente preceptúa:

“Artículo 117. Perentoriedad de los términos y oportunidades procesales los términos señalados en este código para la realización de los actos procesales de las partes y los auxiliares de la justicia, son perentorios e improrrogables, salvo disposición en contrario.

El juez cumplirá estrictamente los términos señalados en este código para la realización de sus actos. La inobservancia de los términos tendrá los efectos previstos en este código, sin perjuicio de las demás consecuencias a que haya lugar.”

El precitado precepto normativo atiende al principio de preclusión procesal frente al que nuestra Corte Constitucional ha dicho:

“PRECLUSION-Alcance Sabido es, que “la preclusión” es uno de los principios fundamentales del derecho procesal y que en desarrollo de éste se establecen las diversas etapas que han de cumplirse en los diferentes procesos, así como la oportunidad en que en cada una de ellas deben llevarse a cabo los actos procesales que le son propios, transcurrida la cual no pueden adelantarse. En razón a este principio es que se establecen términos dentro de los cuales se puede hacer uso de los recursos de ley, así mismo, para el ejercicio de ciertas acciones o recursos extraordinarios, cuya omisión genera la caducidad o prescripción como sanción a la inactividad de la parte facultada para ejercer el derecho dentro del límite temporal establecido por la ley.”<sup>1</sup>

De tal manera que lo argüido por el demandado en relación con la inexistencia de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, recae sobre aspectos que debieron ventilarse adecuadamente en el escenario procesal pertinente; por cuanto, se insiste, a riesgo de fatigar, que si la demandada hubiere hecho uso de su legítimo derecho de contradicción, se le imponía al juzgador el deber de decretar y practicar las pruebas solicitadas y valorar las mismas en la sentencia; empero, ante la ausencia de contestación de la demanda, es claro que a la suscrita, no le está permitido otra situación diferente que la de emitir sentencia ordenando la restitución, conforme al numeral 3° del artículo 384 del CGP.

Por lo expuesto y atendiendo a que el demandado no probó el pago de los cánones de arrendamiento en los términos pactados en el contrato de arrendamiento, indicados en el libelo de la demanda, se concluye que las pretensiones de la demandada saldrán abantes declarando la terminación del contrato de arrendamiento celebrado por la sociedad Privada de Alquiler S.A.S SPA INC S.A.S como arrendador y la señora MANUELA ALVAREZ CARDONA, en razón de haber incurrido en mora en el pago de los respectivos cánones de arrendamiento en la forma pactada en el contrato de arrendamiento.

Queda así resuelto el segundo problema jurídico y de manera estricta queda probada la citada causal de mora en el canon de arrendamiento.

Como consecuencia de las anteriores declaraciones se ordena la restitución del inmueble dado a la demandada en arrendamiento.

Por lo expuesto, el JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL de Venecia Antioquia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** Por mora en el pago de los cánones de arrendamiento en los términos convenidos en el contrato de arrendamiento, a que se hizo alusión en la parte motiva de este fallo, se DECLARA TERMINADO EL CONTRATO DE

<sup>1</sup> Auto 232 de 2001 MP Jaime Araujo Rentería

ARRENDAMIENTO celebrado entre la sociedad Privada de Alquiler S.A.S SPA INC S.A.S como arrendador y la señora MANUELA ALAVAREZ CARDONA como arrendataria respecto del inmueble Local comercial ubicado en la CR 51 CON CALLE 50 – LOCAL 118 Antioquia, FMI de mayor extensión N° 010-17214 y 010-9768 de la ORIP de Fredonia (Antioquia), identificado con los siguientes linderos particulares: “Por el norte con muro que lo separa del local #117; por el sur con muro que lo separa del local#119, por el oriente con muro que lo separa de la plazoleta interna, por el occidente con la carrera 51, por el cenit con cubierta y por el nadir con subsuelo”

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, se ordena la Restitución del inmueble ya descrito. De no ser voluntariamente entregado dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la presente decisión, se comisiona desde ya a la Alcaldía Municipal de Venecia Antioquia, para que practique la diligencia de lanzamiento.

**TERCERO:** Se condena en costas y agencias en derecho a la señora MANUELA ALVAREZ CARDONA por resultar vencido dentro del presente proceso. Las agencias en derecho se tasan en la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS MIL PESOS (\$600.000) de conformidad con el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de Agosto de 2016. Líquidense por la secretaría las correspondientes costas.

**CUARTO:** Contra esta sentencia no procede ningún recurso por tratarse de un asunto de mínima cuantía de conformidad con el artículo 26 numeral 6 del C.G.P y por ende de única instancia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

  
NATALIA ALEJANDRA SALAZAR URIBE  
JUEZ