



**JUZGADO PROMISCO MUJICIPAL
JERICÓ – ANTIOQUIA**

Treinta (30) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Radicado N°	053684089001-2022-00107-00
Proceso	VERBAL-RESTITUCION DE INMUEBLE-LOCAL COMERCIAL-
Accionante	FABIAN DE JESUS MOLINACORREA
Demandado	OSCAR WILDERMAN ARANGO GOMEZ
Asunto	SENTENCIA ÚNICA INSTANCIA
Decisión	DECLARA TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ORDENA LA RESTITUCION DEL INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO
A.S.C. N°	GENERAL N° 101 CIVIL N° 019

Visto el informe secretarial que antecede, y ante la no oposición de la parte demandada a las pretensiones de la demanda, procede este despacho a emitir sentencia en los términos del numeral 3º del artículo 384 del C.G.P. que establece: *“Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: - - - (...) 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.”*, y con las exigencias del artículo 280 que establece *“la motivación de la sentencia deberá limitarse al examen crítico de las pruebas con explicación razonado de las conclusiones sobre ellas, y los razonamientos constitucionales y legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión, con indicación de las disposiciones aplicadas”*.

I- ANTECEDENTES

Mediante escrito arrimado al despacho el día 26 de julio del año en curso, el señor FABIAN DE JESUS MOLINA CORREA, a través de mandatario judicial idóneo, presenta demanda VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO-LOCAL COMERCIAL, en contra del señor OSCAR WILDERMAN ARANGO GOMEZ, argumentando que el arrendatario se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Dicha demanda reunió los requisitos de ley, razón por la cual, mediante pronunciamiento del 16 de agosto de 2022, se admitió la misma, providencia que fue notificada personalmente al demandado el día 23 de septiembre de esta misma anualidad, corriéndosele traslado del libelo introductorio por el término de diez (10) días, entregándole para el efecto copia del mismo con sus anexos.

Dentro del término de traslado, el demandado, no se opuso a las pretensiones de la parte actora, ni tampoco aportó constancia de haber restituido el inmueble dado en arrendamiento, o pagado los cánones de arrendamiento, razón por la cual es procedente dar aplicación a lo establecido en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P. lo cual se hará en la siguiente forma.

II. CONSIDERACIONES

-De los hechos y las Pretensiones de la demanda

Señaló la representante judicial de la demandante que su poderdante celebró contrato de arrendamiento verbal con el señor OSCAR WILDERMAN ARANGO GOMEZ sobre un local comercial situado en el área urbana de Jericó, Antioquia, en la carrera 6 # 6-34, piso 1. Alinderado como sigue: “Por el frente con carrera 6. Por un lado, con local comercial de propiedad de Fabián Molina Correa. Por otro lado, con escalas de acceso a piso 2 y con propiedad de Augusto Elías Ramírez Correa (Iglesia Cristiana) y por atrás con parqueadero que fue, o es, de la familia Espinal”

El contrato se celebró para que dicho local se usara exclusivamente a la fabricación y venta de colchones, somieres, muebles y enseres domésticos. La vigencia del contrato fue de un (1) año a partir del diecisiete (17) de noviembre del año dos mil veinte (2020) y con fecha de terminación el diecisiete (17) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), el cual se prorrogó hasta noviembre del 2022, con un canon de arrendamiento pactado inicialmente, fue la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) mensuales que para el año 2022 subió a \$ 550.000,00.

Afirma la apoderada que el señor OSCAR WILDEMAN ARANGO GOMEZ, ha incurrido en mora del pago del canon desde el 17 de mayo de 2022, así: El 17 de junio de 2022, abonó la suma de TRECIENTOS MIL PESOS (300.000), como pago al mes vencido de mayo de 2022 (de los cuales debe \$250.000). En adelante, no ha pagado los meses de junio, julio y agosto de 2022.

Conforme al anterior supuesto fáctico solicita del despacho:

Declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre FABIAN DE JESUS MOLINA CORREA y OSCAR WILDERMAN ARANGO GOMEZ, sobre un local comercial situado en el área urbana de Jericó, Antioquia, en la carrera 6 # 6-34, piso 1. Alinderado como sigue: “Por el frente con carrera 6. Por un lado, con local comercial de propiedad de Fabián Molina Correa. Por otro lado, con escalas de acceso a piso 2 y con propiedad de Augusto Elías Ramírez Correa (Iglesia Cristiana) y por atrás con parqueadero que fue, o es, de la familia Espinal”

1. Declarar que el demandado, señor OSCAR WILDEMAN ARANGO GOMEZ, debe al señor FABIÁN DE JESÚS MOLINA CORREA, las sumas de dinero correspondientes a:
 - a) Los cánones de arrendamiento causados a partir del 17 de mayo de 2022, por valor de QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$550.000) MENSUALES cada uno, así:
 - De mayo de 2022 debe \$250.000.
 - De junio, julio y agosto de 2022, debe QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$550.000) MENSUALES por cada mes.

b) Los intereses moratorios, a la tasa permitida por la ley por cada mes dejado de pagar, es decir, desde el 17 de mayo de 2022 hasta el total pago de la obligación dineraria.

c) La suma de UN MILLÓN CIEN MIL PESOS (\$1.100.000), por concepto de pago de cláusula penal estipulada en el numeral noveno del contrato de arrendamiento de local comercial.

2- Ordenar la restitución del inmueble arrendado a su propietario dentro del termino ordenado por el juez y en caso de no ser restituido ordenar el lanzamiento de quienes lo ocupan.

3- condenar en costas Al demandado.

Como se indicó previamente, el demandado fue notificado en legal forma, y frente a los hechos y pretensiones de la demanda guardó silencio. Por ello procede este despacho a resolver de fondo las pretensiones planteadas a la luz del proceso declarativo que convoca la atención y a los supuestos que resulten probados con los medios probatorios aportados.

-Presupuestos procesales

Se constata el cumplimiento de los presupuestos formales y materiales para el desenvolvimiento del proceso, siendo pertinente destacar los siguientes. –**El trámite adecuado**- el impartido corresponde al verbal especial consagrado en el artículo 384, del Código General del Proceso, en concordancia con los ritos contemplados en el artículo 390 y siguientes. –**La competencia**- este despacho es el competente para conocer del proceso, por la naturaleza civil del asunto, de acuerdo con el artículo 1º del C. G. del P., por el lugar de ubicación del bien sobre el que recae el contrato de arrendamiento, por la cuantía, toda vez que esta se estima, conforme al artículo 26 de la preceptiva procesal civil, “*por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda*”, que para el caso concreto es seis millones seiscientos mil pesos (\$6.600.000,00) que no supera los límites establecidos para la mínima cuantía conforme al artículo 25 inciso segundo. –**La capacidad de las partes**- son las mismas de la relación sustancial objeto del litigio, son mayores de edad, y fueron debidamente notificadas, el demandado se notificó de manera personal el 23/09/2022, no se opuso a las pretensiones formuladas. **Idoneidad de la demanda**- Como quiera que cumplió con los requisitos de ley y se adjuntaron los anexos pertinentes, conforme las exigencias del artículo 384 *ejusdem*, se adjuntó prueba sumaria de la existencia del contrato de arrendamiento.

-Presupuestos sustanciales para la acción “TERMINACIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO” Problema jurídico a resolver

El problema jurídico central, por el tipo de proceso declarativo que convoca a este despacho y que en términos procesales es el que debe resolver la judicatura se

contrae a determinar si el señor OSCAR WILDERMAN ARANGO GOMEZ, ha incumplido el contrato de arrendamiento, celebrado con el señor FABIAN DE JESUS MOLINA CORREA, al no cancelar el canon de arrendamiento pactado, estando en mora desde el 17 de mayo del 2022, a razón de \$550.000 mensuales, y de encontrar acreditado dicho incumplimiento, si hay lugar a declarar terminado el contrato de arrendamiento y en consecuencia ordenar la restitución del bien inmueble.

Para resolver las anteriores cuestiones se precisa identificar los aspectos sustanciales del problema jurídico, puntualmente del contrato de arrendamiento de local comercial, las obligaciones, etc.

Del contrato de arrendamiento:

De acuerdo con los artículos 1602 y 1603 del Código Civil LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES, de tal forma que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

En desarrollo de los anteriores mandatos el artículo 1973 definió el contrato de arrendamiento como un contrato bilateral “**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.**” El legislador previó para este tipo de contratos unas obligaciones propias de su esencia, la determinabilidad tanto del objeto sobre el que recae el arriendo, como sobre el precio. Para que el contrato de arrendamiento exista se requiere que las partes hayan pactado los efectos sobre cosa determinada “una cosa” por un “precio determinado”.

Dentro de las obligaciones establecidas por el legislador para las partes vinculadas en este tipo de contratos, se encuentran, por parte del arrendador, la entrega de la cosa, el mantenimiento de la misma para que pueda servir al fin por el que fue arrendada, la defensa al arrendatario de turbación que impida el ejercicio del goce de la cosa dada en arriendo. Por parte del arrendatario, según el artículo 1996 el uso de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; sin que se pueda dar destinación diferente al convenido, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país, el incumplimiento de esta obligación es causal de terminación del contrato de arrendamiento y da lugar a la indemnización de perjuicios. De otro lado, al arrendatario también está obligado, de conformidad con el artículo 2000, AL PAGO DEL PRECIO O RENTA. Es de la esencia del contrato de arrendamiento el pago del canon que la ley faculta al arrendador, para asegurar éste y el de las indemnizaciones a que tenga derecho, por medio del derecho de retención sobre todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.

Respecto a la ejecución de buena fe, consagrada en el artículo 1603 Código Civil, se tiene que los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.

El artículo 2005 *ejusdem* establece que el arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento; la restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa. El fin del arrendamiento se presenta cuando se incumple alguna de las cláusulas pactadas en el contrato conforme con la ley.

Como se trata de un arrendamiento de local comercial se deben aplicar las normas especiales que para tal efecto promulgó el legislador, específicamente la contemplada en el artículo 518 del Código de Comercio que establece:

*El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, **tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:***

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y

3) 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.

Dentro de las causales contempladas en la norma especial citada, que puede invocar el arrendador, para no renovar el contrato de arrendamiento de local comercial se encuentra el incumplimiento del contrato.

Corresponde en esta oportunidad resolver, si a la luz de las normas citadas y con los elementos aportados con la demanda, se puede declarar que hubo un incumplimiento del contrato de arrendamiento de local comercial de tal forma que se declare por esta judicatura su terminación, el monto total del incumplimiento, los intereses a que hubiere lugar y en consecuencia se ordene la restitución del bien inmueble arrendado objeto de la litis.

-Examen crítico de las pruebas, fundamento constitucional y legal, conclusiones. Lo demostrado en el plenario

De conformidad con lo establecido en el artículo 280 corresponde al Juzgado realizar un examen crítico de las pruebas con la explicación razonada de las conclusiones sobre ellas. Para ese análisis el despacho partirá de establecer si se han cumplido a cabalidad los presupuestos para prosperidad de las pretensiones, habida cuenta que no se presentó oposición a la demanda

En primer lugar, se examinará si las pruebas documentales obrantes en el plenario,

Palacio de Justicia Cra 4ª - N° 6-12 sector La Terraza piso 2

Email: jmpaljericomed@cendoj.ramajudicial.gov.co

Tel: 8523654

son suficiente para proferir una decisión de fondo, teniendo en cuenta que la parte demandada no ejerció su derecho de defensa, ni tampoco allegó escrito alguno del cual se pudiera establecer que fueron cancelados los cánones de arrendamiento adeudados o que el bien inmueble fuera restituido, solo obra manifestación que cuando se realizó la diligencia de secuestro de los bienes muebles y enseres, se secuestro una maquina de coser que es su elemento de trabajo.

Como se dijo anteriormente, el contrato de arrendamiento se celebra con la finalidad de permitir que una persona goce de una cosa y en contraprestación ésta pague un precio determinado. Como todos los contratos, el de arrendamiento genera unas obligaciones.

Con la demanda se aporta el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, sobre un local comercial en situado en el área urbana de Jericó, Antioquia, en la carrera 6 # 6-34, piso 1. Alinderado como sigue: “Por el frente con carrera 6. Por un lado, con local comercial de propiedad de Fabián Molina Correa. Por otro lado, con escalas de acceso a piso 2 y con propiedad de Augusto Elías Ramírez Correa (Iglesia Cristiana) y por atrás con parqueadero que fue, o es, de la familia Espinal”. Firmado por las partes el día 17 de noviembre de 2020, con duración de un año, el cual se ha venido prorrogando, con un canon de arrendamiento mensual de \$550.000,00.

Lo que implica que hay consistencia entre, el bien objeto del contrato de arrendamiento que fue acreditado con la prueba sumaria y la presunción aplicable ante el silencio del demandado y los hechos plasmados en la demanda sustento de las pretensiones. el demandante afirmó que al momento de presentación de la demanda, que el demandado se encuentra en mora desde el 17 de mayo de 2022, cánones que generan intereses moratorios, al igual que se pacto dentro de dicho contrato una pena por incumplimiento de \$1.100.000,00.

El demandado no contestó la demanda, como fue advertido y conforme al artículo 97 del C.G del P. que establece “La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, **harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión** contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.” Se presumirán ciertos los hechos susceptibles de confesión expuestos en la demanda, como son la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre demandante y demandado, la mora en el pago del canon, y la pena contenida dentro del mismo contrato.

En cuanto a los intereses moratorios se habrá de tener en cuenta las disposiciones contempladas en el Código Civil en cuanto a la mora y a la indemnización por mora, al respecto se tiene el artículo 1608 dispone: *El deudor **está en mora**: - - - 1o.) **Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado**; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.* En cuanto a la indemnización a que tiene derecho la parte contratante que si ha cumplido, el artículo 1617 establece “**INDEMNIZACIÓN POR MORA EN OBLIGACIONES DE DINERO.** Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, **la indemnización de perjuicios por la mora** está sujeta a las reglas siguientes: - - - 1o.) Se siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al

legal, o **empiezan a deberse los intereses legales, en el caso contrario**; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos. - - - El **interés legal se fija en seis por ciento anual.**" (Énfasis fuera de texto)

Es por lo anterior, es procedente acceder a las pretensiones de la demanda, en este sentido declarará que el contrato de arrendamiento celebrado de manera entre demandante y demandado se encuentra terminado por el incumplimiento del demandado en el pago del canon de arrendamiento desde el 17 de mayo de 2022, que el señor OSCAR WILDERMAN ARANGO GOMEZ (demandado) adeuda al señor FABIAN DE JESUS MOLINA CORREA (demandante), los cánones de arrendamiento causados desde el 17 de mayo de 2022 por valor de quinientos cincuenta mil pesos (\$550.000) mensuales cada uno, hasta la efectiva restitución del local comercial dado en arriendo; igualmente declarará que el demandado debe a la demandante intereses moratorios a la tasa del 06% anual, por cada mes dejado de pagar, desde el 17 de junio de 2022 y hasta el pago total de la obligación; igualmente se condena al demandado a pagar en favor del demandante la clausula penal pactada por valor de \$1.100.000,00, corolario de lo anterior ORDENARÁ LA RESTITUCIÓN del local comercial previamente identificado a al señor FABIAN DE JESUS MOLINA CORREA en calidad de arrendador, entrega que deberá efectuarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del presente fallo, so pena de fijarse fecha y hora para la entrega forzada por parte del despacho, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 308 y siguientes *ejusdem*.

Por las resultas de la presente demanda, se condena en costas a la parte demandada, las cuales se tasarán oportunamente por la secretaria del despacho, teniéndose como agencias en derecho conforme al Acuerdo No. PSAA16-10554 agosto 5 de 2016, artículo 5º numeral 1º, Procesos Declarativos en General, Única Instancia, literal b), b. En aquellos asuntos que carezcan de cuantía o de pretensiones pecuniarias, entre 1 y 8 S.M.M.L.V., se fijan como agencias en DERECHO ½ S.M.M.L.V.

En mérito a lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Jericó Antioquia administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes FABIAN DE JESUS MOLINA CORREA en calidad de arrendador, y OSCAR WILDERMAN ARANGO GOMEZ como arrendatario, el día 17 de noviembre de 2020, por mora en el pago del canon de arrendamiento.

SEGUNDO: DECLARAR que el OSCAR WILDERMAN ARANGO GOMEZ (demandado) adeuda al señor FABIAN DE JESUS MOLINA CORREA (demandante), los cánones de arrendamiento causados desde el 17 de mayo de 2022 por valor de quinientos cincuenta mil pesos (\$550.000) mensuales cada uno, hasta la efectiva restitución del local comercial dado en arriendo.

Palacio de Justicia Cra 4ª - Nº 6-12 sector La Terraza piso 2

Email: jmpaljericomed@cendoj.ramajudicial.gov.co

Tel: 8523654

TERCERO: DECLARAR OSCAR WILDERMAN ARANGO GOMEZ debe al demandante FABIAN DE JESUS MOLINA CORREA intereses moratorios a la tasa del 06% anual, por cada mes dejado de pagar, desde el 17 de junio de 2022 y hasta el pago total de la obligación.

CUARTO: DECLARAR que el señor OSCAR WILDERMAN ARANGO GOMEZ adeuda al demandante FABIAN DE JESUS MOLINA CORREA la clausula penal pactada dentro del contrato de arrendamiento, por valor de \$1.100.000,00 .

QUINTO: ORDENAR al señor OSCAR WILDERMAN ARANGO GOMEZ restituir al señor FABIAN DE JESUS MOLINA CORREA, el local comercial, situado en el área urbana de Jericó, Antioquia, en la carrera 6 # 6-34, piso 1. Alinderado como sigue: “Por el frente con carrera 6. Por un lado, con local comercial de propiedad de Fabián Molina Correa. Por otro lado, con escalas de acceso a piso 2 y con propiedad de Augusto Elías Ramírez Correa (Iglesia Cristiana) y por atrás con parqueadero que fue, o es, de la familia Espinal”. ADVERTIR que **la entrega deberá efectuarse a la demandante dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del presente fallo**, so pena de fijarse fecha y hora para la entrega forzada por parte del despacho, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 308 y siguientes *ejusdem*.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, las cuales se tasarán por la secretaria del despacho, teniendo como agencias en derecho, conforme al Acuerdo N° PSAA16-10554 agosto 5 de 2016, artículo 5° numeral 1° Procesos Declarativos en General, Única Instancia, literal a), el 5% de las pretensiones pecuniarias reconocidas en la sentencia. valor que deberá ser incluido en la liquidación de las costas judiciales, de conformidad con lo estipulado en el artículo 366 del Código General del Proceso, y que se liquidará oportunamente por la secretaria del despacho.

SEPTIMO: ORDENAR la notificación de la presente decisión a las partes por ESTADOS, conforme a los artículos 295 e inciso 3° del 302 del C.G.P., y ADVERTIR que frente a la misma no procede ningún recurso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 384 del C. G del P.

OCTAVO: ADVERTIR, que conforme al párrafo 2° del artículo 591 del C.G.P. la medida cautelar decretada y practicada se levantará si el demandante no promueve ejecución dentro del término a que se refiere el artículo 306 *ibidem*.

NOTIFÍQUESE

SILVIA DEL S. LOPEZ GOMEZ
J U E Z (E)