



## JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintinueve (29) de julio de dos mil veinte (2020)

<b>Providencia</b>	Sentencia verbal sumario N°. 179
<b>Proceso</b>	Verbal Sumario – Restitución de inmueble arrendado
<b>Demandante</b>	Payva Asociados S.A.S.
<b>Demandado</b>	Cristian Yherley Jiménez Pérez
<b>Vinculados</b>	Elkin Mario Gómez Pareja, Javier Osvaldo Jiménez Quintero y Jaime Alonso Molina Gómez
<b>Radicado</b>	No. 05001 40 03 023 <b>2019 00535 00</b>
<b>Procedencia</b>	Reparto
<b>Instancia</b>	Única
<b>Temas y Subtemas</b>	Incumplimiento en el contrato de arrendamiento por la causal de " <b>mora en el pago de los cánones</b> ", sin excepciones.
<b>Decisión</b>	Declara terminado el contrato de arrendamiento

### Asunto a tratar

Procede el Despacho en esta oportunidad a proferir sentencia de restitución de inmueble arrendado dentro del presente proceso, iniciado a instancia de Payva Asociados S.A.S. en calidad de arrendadora del inmueble ubicado en la Calle 33 #80 – 42 primer piso de Medellín, en contra de Cristian Yherley Jiménez Pérez, en calidad de arrendatario y los señores Elkin Mario Gómez Pareja, Javier Osvaldo Jiménez Quintero y Jaime Alonso Molina Gómez, en calidad de deudores solidarios, por la causal de incumplimiento, originado en el no pago oportuno de los cánones de arrendamiento de los periodos 1º de diciembre de 2018 a 31 de mayo de 2019, por valor de cada canon de \$1'796.000, pagaderos dentro de los 5 primeros días de cada período mensual.

### Pretensiones

Pretende la sociedad demandante que por medio de la presente acción, el Despacho declare la terminación del contrato de arrendamiento existente sobre el inmueble en cuestión, por falta de pago oportuno de los cánones de arrendamiento y como consecuencia, que se ordene la restitución del inmueble. En caso de no procederse con la entrega voluntaria, que se ordene la práctica de la diligencia de entrega,

comisionándose al funcionario competente. Así mismo, solicita se condene al pago de las costas procesales.

### **Fundamentos fácticos**

Manifiesta la sociedad que celebró en calidad de arrendador, con el demandado en calidad de arrendatario, contrato de arrendamiento sobre el inmueble destinado al uso comercial, ubicado en la Calle 33 #80 – 42 primer piso de Medellín, con un término de duración de seis meses, a partir del 1º de septiembre de 2017, con un canon de arrendamiento de \$1'633.000 mensual, pagaderos los cinco primeros días de cada periodo mensual y en forma anticipada, reajustándose anualmente de acuerdo a la ley.

Expresa que el canon actual es de \$1'796.000, los cuales el demandado venía cancelando en forma cabal y oportuna, pero a la fecha no ha cancelado los cánones causados a partir del 1º de diciembre de 2018 al 31 de mayo de 2019.

### **Trámite procesal**

La presente demanda correspondió por reparto efectuado por la Oficina Judicial de esta ciudad, el 7 de junio de 2019, la cual mediante providencia del 14 de junio de 2019, fue admitida. La parte demandada se encuentra debidamente notificada, por aviso, personalmente y por conducta concluyente, como se observa a folios 26, 36, 50 y 57, sin que presentaran oposición o excepciones de naturaleza alguna.

La legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, igualmente se encuentra acreditada, toda vez que se documentó que Payva Asociados S.A.S., actúa en calidad de arrendadora, así como también se probó que Cristian Yherley Jiménez Pérez, tiene la calidad de arrendatario, pues es a quien se le entregó la tenencia del bien inmueble objeto del contrato para su uso y custodia y es quien según el relato de los hechos en la demanda, incumplió el contrato de arrendamiento al ir en contravía de lo contemplado en una de las cláusulas del mismo, como es cancelar los cánones de arrendamiento dentro del término estipulado.

Así mismo, se encuentra acreditado que los señores Elkin Mario Gómez Pareja, Javier Osvaldo Jiménez Quintero y Jaime Alonso Molina Gómez hacen parte del contrato en calidad de deudores solidarios.

### **Problema jurídico a resolver**

En el presente asunto se deberá determinar si la pretensión elevada por Payva Asociados S.A. S. está llamada a prosperar, de cara a la configuración de la causal invocada para solicitar la restitución del bien y como consecuencia de ello, si la parte demandada está obligada a restituir el bien mueble objeto del contrato de arrendamiento.

### **Consideraciones**

Con fundamento en los hechos que son soporte de las pretensiones y de las demás probanzas allegadas al proceso, vemos que se está en presencia de un proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, cuyo trámite procesal está sujeto a las normas que regula el artículo 384 del Código General del Proceso.

En primer lugar, valga decir que el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, consensual y oneroso, que surge del mero acuerdo entre las partes, con obligaciones y beneficios recíprocos; esa consensualidad, aún cuando significa la no convergencia de elementos formales ad sustanciam actus, si exige como mínimo para predicar su existencia, la confluencia de determinados elementos contractuales, cuales son: los sujetos (arrendadora-arrendatarios), el objeto (cosa sobre la cual recae el contrato) y el canon (precio pagadero como contraprestación por la tenencia del bien objeto del contrato).

Si bien la ley mercantil no se refiere de manera extensa a los contratos de arrendamiento que recaen sobre los inmuebles usados como locales comerciales, el artículo 518 del Código de Comercio, refiere como causal para la no renovación y su consecuente terminación, el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, lo que hace analizar cada caso en concreto respecto de las conductas que deben ser consideradas como contraventoras o no de lo pactado por las partes.

Así las cosas, aparece plenamente probada la existencia de un contrato escrito de arrendamiento sobre el bien inmueble del cual la sociedad aquí demandante ostenta la calidad de arrendadora y el demandado el arrendatario y deudores solidarios, pues fue una situación que ni siquiera fue controvertida dentro del término del traslado de la demanda.

Respecto de la causal aducida por la parte actora para dar por terminado el contrato de arrendamiento, cual es la **mora** en el pago de los cánones de arrendamiento, se desprende que efectivamente el demandado está en mora, por lo que pesaba sobre ella, la carga de acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, esto es, que pagó los cánones señalados como morosos en la forma y oportunidades debidas según los términos del contrato, lo cual no hizo, y por lo cual las pretensiones de la parte actora están llamadas a prosperar.

Teniendo la anterior claridad, y dado que la parte demandada no propuso ningún medio exceptivo tendiente a atacar las pretensiones de la demanda, habrá de darse aplicación a lo contemplado en el numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P., esto es, proceder a emitir sentencia ordenando la restitución del bien.

Como consecuencia de lo anterior, habrá de condenarse en costas al demandado Cristian Yherley Jiménez Pérez, teniéndose en cuenta como agencias en derecho la suma de un millón setecientos cincuenta y cinco mil seiscientos seis pesos (**\$ 1.755.606**), acorde con lo dispuesto en el Acuerdo No. PSAA16-10554 del C. S. de la J.

Sin más consideraciones por hacer, el Juzgado Veintitrés Civil Municipal de Oralidad de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia por autoridad de la ley,

### **Resuelve**

**Primero:** Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento existente entre **Payva Asociados S.A.S.** en calidad de arrendadora, el señor **Cristian Yherley Jiménez Pérez**, como arrendatario y los señores **Elkin Mario Gómez Pareja, Javier Osvaldo Jiménez Quintero y Jaime Alonso Molina Gómez**, en

calidad de deudores solidarios, por el incumplimiento del contrato de arrendamiento bajo la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del canon del 1º de diciembre de 2018 a 31 de mayo de 2019, cada uno actualmente por valor de \$1'796.000 mensuales, en relación con el inmueble (local comercial) ubicado en la Calle 33 #80 – 42 primer piso de Medellín.

**Segundo:** Conceder a la parte demandada el término de **tres (3) días**, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, para que proceda a restituir a Payva Asociados S.A.S., en calidad de arrendadora, el inmueble ubicado en la Calle 33 #80 – 42 primer piso de Medellín.

**Tercero:** En caso de que el demandado Cristian Yherley Jiménez Pérez no proceda a restituir el inmueble aludido, en forma voluntaria como está señalado, desde ahora se comisiona a los Juzgados Transitorios Civiles Municipales de Medellín (Reparto), creados mediante Acuerdo PCSJA18-11062 del 24 de julio de 2018, para que haga efectiva la entrega del bien objeto de restitución. Para la expedición del despacho comisorio, la parte interesada deberá informar la falta de entrega y allegar copia de esta providencia, para ser anexada al despacho comisorio y con el fin de dar cumplimiento al parágrafo 3º del artículo 4º del citado acuerdo.

**Cuarto:** Se condena en costas al demandado Cristian Yherley Jiménez Pérez, a favor de la sociedad demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de un millón setecientos cincuenta y cinco mil seiscientos seis pesos (**\$ 1.755.606**), acorde con lo dispuesto en el Acuerdo No. PSAA16-10554 del C. S. de la J.

### **NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**



SENTENCIA N. 179

**LUISA FERNANDA GÓMEZ MONTOYA**  
**JUEZ**

**JUZGADO VIGÉSIMO TERCERO CIVIL  
MUNICIPAL DE ORALIDAD**

Medellín, 30 DE JULIO DE 2020, en la fecha, se notifica el auto precedente por ESTADOS N° 60, fijados a las 8:00 a.m.

**LUCY MARCELA RIASCOS GARCIA**  
**Secretaria**