



## RAMA JUDICIAL

### JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, Diecisiete de Octubre de Dos Mil Veintidós

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Proceso</b>     | Verbal (Restitución)  |
| <b>Demandante</b>  | Alianza Fiduciaria S.A.   |
| <b>Demandado</b>   | Muebles y Accesorios S.A.   |
| <b>Radicado</b>    | 05001 31 03 001 <b>2023 00327 00</b>  |
| <b>Providencia</b> | <b>Sentencia N° 285</b>   |
|                    | Declara Terminación del Contrato de Arrendamiento de Local Comercial por Mora y Ordena Restitución del Bien Arrendado (Comisiona) |

La Demanda inherente al Proceso Verbal sobre Restitución de Inmueble (Arrendamiento Local Comercial), en **ÚNICA INSTANCIA**, Interpuesta por **Alianza Fiduciaria S.A.**, identificada con el **Nit. 860.531.315-3**, “...*quien actúa en su calidad de administradora del COMPARTIMENTO ASIS INVEST – FONDO DE CAPITAL PRIVADO LA MONTERA*”, en contra de **Muebles y Accesorios S.A.S. en Reorganización**, identificada con el **Nit. 860.528.329-5**, este Despacho procede a examinarla conforme los siguientes,

#### I. ANTECEDENTES

Fue interpuesta la demanda de la referencia, con asiento en el “...*CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL N° 3142 PARQUE COMERCIAL EL TESORO*”, con fecha de celebración del día 29 de noviembre de 2018, con su respectivo “*OTRO SÍ N° 1 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL PARQUE COMERCIAL EL TESORO P.H. LOCAL N° 3142*”, direccionada a que fueran concedidas –en síntesis-, las siguientes,

#### II. PRETENSIONES

Fuera declarado por terminado el “...*CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL N° 3142 PARQUE COMERCIAL EL TESORO P.H.*” que consta en el documento privado del día 29 de noviembre de 2018, modificado mediante “*OTRO SÍ N° 1 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL PARQUE COMERCIAL EL TESORO P.H. LOCAL N° 3142*”, celebrado inicialmente entre **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**, y hoy, en virtud de la cesión de la posición contractual de “*LA ARRENDADORA*”, con la

entidad COMPARTIMIENTO ASIS INVEST – FONDO DE CAPITAL PRIVADO LA MONTERA, identificado con el NIT No. 901.487.377-1, cuya sociedad vocera y administradora es ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como la arrendadora y, MUEBLES Y ACCESORIOS S.A.S. EN REORGANIZACIÓN, como la arrendataria, por la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento”.

Que, como “...consecuencia de la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento por la causal de mora en el pago (...) condénese a la demandada MUEBLES Y ACCESORIOS S.A.S. EN REORGANIZACIÓN a restituir voluntariamente a la demandante y arrendadora COMPARTIMIENTO ASIS INVEST – FONDO DE CAPITAL PRIVADO LA MONTERA, identificado con el NIT No. 901.487.377-1, cuya sociedad vocera y administradora es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. [e] LOCAL 3142, Nivel 1732.20 integrante del PARQUE COMERCIAL EL TESORO PROPIEDAD HORIZONTAL, situado en la ciudad de Medellín, identificado en su acceso principal con el número 1 A Sur – 45, DE LA CARRERA 25 A, (...) matrícula inmobiliaria No. 001-940743 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur”.

“...que no se escuche a la sociedad demandada MUEBLES Y ACCESORIOS S.A.S. EN REORGANIZACIÓN durante el transcurso del proceso mientras no “demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y demás conceptos adeudados”, así como también, “los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias”.

Y, finalmente, que “En caso de oposición, condénese en costas y agencias en derecho a la demandada y al deudor solidario”.

### **III. TRÁMITE PROCESAL**

Admitida la demanda mediante auto del 4 de septiembre de 2023, entre otros aspectos, se le previno a la parte demandada corriéndole traslado “...conforme a lo establecido en los Arts. 91 y 369 del Código General del Proceso, por el término legal de veinte (20) días, para que ejercite el Derecho de Defensa, inicialmente mediante la notificación personal de que trata la Ley 2213 de 2022, o de no resultar esto posible, mediante la citación para notificación personal de este auto a la dirección de los inmuebles a ser restituidos, y/o la que procesalmente, según las circunstancias, resulte procedente, en todo caso remitiéndole a la parte demandada copia de la demanda y sus anexos así como de la presente actuación”.

Previniéndosele, además, “...que, de conformidad con lo establecido en los incisos segundo y tercero del numeral cuarto del artículo 384

*Eiusdem, y toda vez que la demanda se fundamenta en la **FALTA DE PAGO, NO SERÁ OÍDO** “...en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel”.*

*E, igualmente, “...que, “Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo”.*

*Y, finalmente, informándole “...que la cuenta del Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín es la **Cuenta de Depósitos Judiciales 050012031001 del Banco Agrario Oficina Principal (Medellín)**”.*

Acto seguido, en el marco de lo previsto en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, mediante memorial allegado (contentivo de un sinnúmero de documentos acreditando la notificación realizada), la parte demandante informó que la notificación de la demanda conjuntamente con sus anexos se había remitido al correo electrónico que la Cámara de Comercio suministra en el certificado de existencia y representación de la demandada, [administrador@mueblesyaccesorios.com.co](mailto:administrador@mueblesyaccesorios.com.co), en el cual, no obstante, haberse remitido mediante la empresa de envíos Servientrega a la parte demandada la correspondiente notificación desde el 7 de septiembre de 2023, dando cuenta que “*El destinatario abrió la notificación*”, y, además, acreditando con el respectivo enlace electrónico la remisión de los archivos adjuntos: demanda, anexos y actuaciones del Despacho; la parte demandada, sin embargo, en el término del traslado no se pronunció acerca de los hechos irrogados.

Dado todo lo anterior, se tiene que, en consonancia con lo previsto en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, esto es, que “...*Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución*”, ergo, en cuanto el debate (por ausencia de oposición y ya verificada *in limine* la validez del contrato de arrendamiento del local comercial N° 3142 del Parque Comercial el Tesoro P.H., celebrado inicialmente entre Arquitectura y Concreto S.A.S., y hoy, en virtud de la cesión de la posición contractual de la Arrendadora, con la entidad

Compartimento Asis Invest – Fondo de Capital privado la Montera, identificado con el Nit. 901.487.377-1, cuya sociedad vocera y administradora es Alianza Fiduciaria S.A. y Muebles y Accesorios S.A.S., en Reorganización), se ubica en una esfera estrictamente procesal: factibilidad de proferir sentencia anticipada de conformidad con lo previsto en el numeral 2 del artículo 278 Ibidem, precedido por el artículo 97 eiusdem, este Despacho, en consecuencia, procederá a proferir Fallo de conformidad con las siguientes,

#### **IV. CONSIDERACIONES**

##### **1. PRESUPUESTOS PROCESALES**

Se encuentra satisfecha la validez del proceso y/o ausencia de causas de nulidad de la actuación, verbigracia el trámite adecuado, la competencia del Juzgado y la capacidad de las partes para comparecer por sí al proceso (la parte demandada, concretamente, debidamente notificada). Igualmente se observan los presupuestos de conducción eficaz del proceso de cara a la sentencia de fondo.

##### **2. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Define el Código Civil en su artículo 1973 el Contrato de Arrendamiento, como “...*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*”.

Contrato de arrendamiento que, en materia comercial, a voces de lo previsto en el numeral 5 del artículo 516 del Código de Comercio, constituye uno de los elementos del establecimiento de comercio.

Si bien, el celo con el que la Ley protege este tipo de contrato, fundamentalmente por razones de orden público (tal cual se observa en el acápite de que trata el Establecimiento de Comercio y su Protección Legal, acorde con lo preceptuado en el Código de Comercio), lo cierto es que, no obstante, su evidente protección, al compás de lo preceptuado en el numeral primero del artículo 518, precisamente, del Canon Comercial, el arrendatario gozará del derecho de renovación del susodicho contrato, salvo “*Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato*”.

En tal sentido, en cuanto una de las obligaciones del arrendatario, al tenor de lo reglado en el artículo 2000 del Código Civil, es el “...*pago del precio o renta*”, de no efectuarse, ello por si bastaría para que se configure la causal de terminación del contrato que, en términos tanto procesales como generales, prevé el artículo 384 del Código General del Proceso, al expresar que, grosso modo, “*Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados*”; esto es, entendiendo *recto sensu* que de no cumplirse esta carga procesal (y mucho menos, como se verá más adelante, no contestando la demanda), la única hipótesis procedente sería, precisamente, declarar el incumplimiento del contrato y consecuentemente ordenar la restitución del inmueble arrendado.

### **3. DE LA NO CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y PROCEDENCIA DE LA SENTENCIA ANTICIPADA**

Preceptúa el inciso primero del artículo 97 del Código General del Proceso, “*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*”.

El profesor Hernán Fabio López Blanco, en atención a las graves consecuencias que apareja la no contestación de la demanda, ha puntualizado que tal omisión, básicamente “...*permite inferir que el demandado carece de argumentos para desvirtuar las para desvirtuar las pretensiones y los hechos de la demanda, o sea, tácitamente equivale a una posible aceptación de estos, salvo que no sean susceptibles de confesión*”<sup>1</sup>.

Ahora bien, con todo y el notable cambio que ha experimentado la esencia del texto normativo, esto es de la no contestación de la demanda, en relación con lo que otrora establecía el Código de Procedimiento Civil: transitándose de un ‘*indicio grave*’, conforme lo disponía el artículo 95 del Canon precitado, a una ‘*presunción*’

---

<sup>1</sup> López Blanco Hernán Fabio. Código General del Proceso Parte General. Ed. Dupre. Bogotá 2019

de veracidad de los hechos afirmados; no puede desconocerse que tal cambio bien puede resultar meramente semántico, mayormente si se contraponen la literalidad de ambos preceptos al tenor de lo previsto en el artículo 66 del Código Civil. Es decir, si la presunción de que trata el artículo 97 del Código General del Proceso tiene un carácter eminentemente legal: presunción *iuris tantum*, finalmente terminará equiparándose a lo previsto en el otrora Código de Procedimiento Civil, pues, si bien en este la no contestación de la demanda constituía un '*indicio grave*', pero que definitivamente no podría tomarse como prueba absoluta, igual la presunción de que trata el actual Canon Procesal, pues, indefectiblemente, la misma desde luego admitirá prueba en contrario.

En esa línea de pensamiento, bien puede aseverarse que, con prescindencia de que el demandado no hubiese contestado la demanda, ello no puede constituirse en una patente de corso para que la plenitud de las pretensiones sea acogida. Pensar en tal liberalidad, inclusive, estaría haciendo nugatoria la directa participación del juez y su deber de administrar justicia, en otras palabras, de darle a cada quien lo que le corresponde.

Efectivamente, trayendo a colación un pronunciamiento de la Corte Constitucional en el marco del derogado Código de Procedimiento Civil, puede llegarse a conclusión análoga. Precisó el Alto Corporado, "*...que la no contestación de la demanda no equivale a un allanamiento a la misma, que implicaría, al tenor de lo dispuesto por el artículo 93 del Código de Procedimiento Civil, la aceptación o reconocimiento de los fundamentos de hecho en que se funda. Dicha falta de contestación, de conformidad con el artículo 95 ibidem, debe ser apreciada por el juez tan solo como un indicio grave, más no como una prueba plena*"<sup>2</sup>.

#### **4. CASO CONCRETO**

De conformidad con los antecedentes y el marco jurídico pertinente, se observa que la normativa procesal inherente, resulta clara de consuno lo establecido en el artículo 384 del Código General del Proceso –*nomen iuris* que igualmente se extiende a los bienes inmuebles dados en arrendamiento comercial-, el cual prevé en su numeral tercero, "*Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución*".

---

<sup>2</sup> Corte Constitucional. Sentencia de Tutela 641 de 1999. M.P. Vladimiro Naranjo Mesa

En tal sentido, no habiéndose contestado la demanda, este Despacho anticipa que declarará el incumplimiento del contrato suscrito inicialmente entre Arquitectura y Concreto S.A.S., y hoy, en virtud de la cesión de la posición contractual de la Arrendadora, con la entidad Compartimento Asis Invest – Fondo de Capital privado la Montera, identificado con el Nit. 901.487.377-1, cuya sociedad vocera y administradora es Alianza Fiduciaria S.A., identificada con el Nit. 860.531.315-3, actual demandante y arrendadora, con Muebles y Accesorios S.A.S. en Reorganización, identificada con el Nit. 860.528.329-5, actual demandada y arrendataria, respecto del local comercial N° 3142 del Parque Comercial el Tesoro P.H., identificado con la M.I. 001-940743 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, ordenando como secuela su restitución, y para lo cual se comisionará a los Juzgados Civiles Municipales para el Conocimiento Exclusivo de Despachos Comisorios de la Ciudad de Medellín para lo pertinente y de su competencia (una vez ejecutoriada la presente decisión).

En atención a las resultas del proceso, si bien, de conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso habría lugar a condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandada y a favor de la parte demandante, en tanto en cuanto esta última condicionadamente a estas renunció (máxime que, de conformidad con lo previsto en el artículo 15 del Código Civil, este tipo de condenas dinerarias son, en todo caso, renunciables), al aseverar en su escrito, específicamente en su pretensión cuarta que, “*En caso de oposición, condénese en costas y agencias en derecho a la demandada y al deudor solidario*”, subrayas fuera de texto, y, en efecto, no habiéndose advertido oposición alguna –y a fin de no incurrir en sentencia *ultra petita*-, este Despacho se abstendrá de condenar en costas y agencias en derecho.

Por lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

## V. FALLA

1. **DECLARAR** el Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento Comercial suscrito inicialmente entre Arquitectura y Concreto S.A.S., y hoy, en virtud de la cesión de la posición contractual de la Arrendadora, con la entidad Compartimento Asis Invest – Fondo de Capital privado la Montera, identificado con el Nit. 901.487.377-1, cuya sociedad vocera y administradora es **Alianza Fiduciaria S.A.**, identificada con el **Nit. 860.531.315-3**, actual demandante y arrendadora, con **Muebles y Accesorios S.A.S. en**

**Reorganización**, identificada con el **Nit. 860.528.329-5**, actual demandada y arrendataria, respecto del Local Comercial N° 3142 del Parque Comercial el Tesoro P.H., identificado con la M.I. 001-940743 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, de consuno con lo argumentado en la parte considerativa.

**2. ORDENAR a Muebles y Accesorios S.A.S. en Reorganización**, identificada con el **Nit. 860.528.329-5**, representada legalmente por **Manuel Bronstein Tisminezky**, identificado con **C.C. 79'331.947**, en su condición de Arrendatario, proceda a la restitución inmediata del Local Comercial N° 3142 del Parque Comercial el Tesoro P.H., identificado con la M.I. 001-940743 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, y para lo cual se comisionará a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES PARA EL CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE DESPACHOS COMISORIOS DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN para lo pertinente y de su competencia (una vez ejecutoriada la presente decisión); todo ello de consuno con la decisión antecedente.

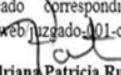
**3. SIN COSTAS NI AGENCIAS EN DERECHO**, acorde con las razones expuestas.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

  
JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO  
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

En la fecha, digitalmente generada, se notifica la providencia precedente, PERSONALMENTE con su remisión (Ley 2213 de 2022) o por ESTADOS ELECTRÓNICOS (C.G.P.), cuyo número de estado y contenido de la actuación, inclusive para efectos de constatar su autenticidad, hallará alojado en el Micrositio asignado a este Juzgado por la Rama Judicial, en la fecha y con el radicado correspondiente, en la siguiente dirección: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado/001-civil-del-circuito-de-medellin/105>.

  
Adriana Patricia Ruiz Pérez  
Secretaria

D