



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, doce (12) de julio de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO	VERBAL - RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	RICARDO HINESTROZA TIRADO S.A.S.
DEMANDADO	JORDAN CARL SOPER
RADICADO	05001 31 03 002 2022 00319 00
PROVIDENCIA	SENTENCIA N° 124
TEMAS Y SUBTEMAS	DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE. LAS CAUSALES PARA DECLARAR JUDICIALMENTE EL CONTRATO.
DECISIÓN	DECLARA TERMINADO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ORDENA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE.

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso **Verbal de restitución de bien inmueble arrendado** incoado por **RICARDO HINESTROZA TIRADO S.A.S.**, en contra de **JORDAN CARL SOPER**, de conformidad con lo establecido en los artículos 278, 279, 280, y 384 del C.G.P.

I. ANTECEDENTES

1. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

La sociedad **RICARDO HINESTROZA TIRADO S.A.S.**, identificada con NIT. 890.909.128-6, es la titular actual titular del derecho de dominio y posesión de los bienes inmuebles identificados con F.M.I No. 001-716048 y 001-716046 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, y conforme a la Escritura Pública número 4836 del 28 de abril de 2017, se identifican y expresan la ubicación y linderos de los inmuebles:

"Inmueble ubicado en la Calle 7 No. 35-36, interior 101:

Denominado en Catastro y/o en Escrituras como apartamento, Calle 7 No. 35-36 (101): Primero, segundo y tercer piso, incluye garaje y terraza, Urbanización Provenza, Barrio El Poblado Medellín. Apartamento ubicado en el edificio HINESTROZA TIRADO P.H., con área construida aproximada que incluye el garaje y los pisos primero, segundo y tercero de 182.52 metros cuadrados, área de la terraza aproximada de 30.50 metros cuadrados, para un área total aproximada de 213.02, metros cuadrados. Altura libre aproximada así: En el primero y segundo piso es de 2.70 metros, incluyendo el garaje. En el tercer piso es de 5.40 metros. Sus linderos son: Por el frente, con calle 7 de este mismo barrio; por un lado, con la propiedad 7-21 de la carrera 35 de este mismo barrio; por el otro costado, con propiedad cuya nomenclatura se desconoce de este mismo barrio; y por el otro costado, en parte con el apartamento 35-44 de este mismo edificio y en parte con el apartamento 35-36 (201) de este mismo edificio; por encima, con la terraza o cubierta de este mismo apartamento.

Matrícula inmobiliaria: **001-716048** de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

"Inmueble ubicado en la Calle 7 No. 35-44:

Denominado en Catastro y/o en Escrituras como apartamento, Calle 7 No. 35-44 (00): Semisótano, Primero, segundo y tercer piso - incluye garaje. Urbanización Provenza, Barrio El Poblado de Medellín: Apartamento ubicado en el edificio HINESTROZA TIRADO P.H., con área construida aproximada que incluye el garaje en el semisótano, y lo construido en los pisos primero, segundo y tercero de 204.94 m², y un área de patio aproximada de 2.55 m²., para un total aproximada de 207.49 m². Una altura libre aproximada así: En el semisótano y en los pisos primero y segundo es de 2.70 metros, y en el tercer piso es de 5.40 metros. Sus linderos son así: Por el frente, con Calle 7, de este mismo Barrio; por el otro lado, con la propiedad 35-36 de la Calle 7, que es o fue de Margarita Saldarriaga; por el otro lado, con el Apartamento 35-36 (101) de este mismo edificio; y por el otro lado, con el Apartamento 35-36 (201) de este mismo edificio. Por encima, con el techo o cubierta de este mismo apartamento y por debajo, con el lote de terreno donde se construyó el edificio.

Matrícula inmobiliaria: **001-716046** de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur."

La sociedad RICARDO HINESTROZA TIRADO S.A.S. mediante contrato de mandato para administración inmobiliaria, facultó a la sociedad **VISTA INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con NIT. 901.084.394-5, a realizar labores de corretaje para conseguir un inquilino para sus propiedades. En virtud de dicha facultad y conforme obra en contrato de arrendamiento de fecha 10 de mayo de 2021, la sociedad VISTA INMOBILIARIA S.A.S., identificada con NIT. 901.084.394-5, fungiendo en su calidad de arrendador, celebró contrato de arrendamiento, sobre los inmuebles identificados con F.M.I. No. 001-716048 y 001-716046, con el señor **JORDAN CARL SOPER**, ciudadano mayor de edad, de origen extranjero y que reside en la ciudad de Medellín, identificado con el Pasaporte P 534881587, en calidad de arrendatario.

El contrato de arrendamiento suscrito el 10 de mayo del año 2021, se celebró por un período de duración de cinco (5) años, contados a partir del 1° de junio de 2021.

Las partes convinieron fijar como canon de arrendamiento, según los términos de la Cláusula 4°, durante el primer año de vigencia del contrato, es decir, desde el 1° de junio de 2021 hasta el 31 de mayo de 2022, la suma mensual de SIETE MILLONES DE PESOS M/L (\$7'000.000,00); para el segundo año de vigencia del contrato, es decir, a partir del 1 de junio de 2022 hasta el 30 de mayo de 2023, la suma mensual de DIEZ MILLONES DE PESOS M/L (\$10'000.000,00).

A la fecha de presentación de la demanda, el canon de arrendamiento "actual" asciende a la cantidad de DIEZ MILLONES DE PESOS M/L mensuales (\$10'000.000,00) más el IVA del 19%.

Posteriormente, la sociedad **VISTA INMOBILIARIA S.A.S.** en calidad de arrendadora, cedió el contrato de arrendamiento y todos sus derechos vinculados al mismos, el día 30 de noviembre de 2021, en favor de la propietaria de los inmuebles y mandante, es decir, a la sociedad **RICARDO HINESTROZA TIRADO S.A.S.**, identificada con NIT. 890.909.128-6; esta actuación fue debidamente notificada al arrendatario, informándole el tiempo, modo y lugar para el pago de los cánones de arrendamiento.

Según los términos de la cesión del contrato de arrendamiento, los cánones debían seguir siendo pagados en la cuenta de RICARDO HINESTROZA TIRADO S.A.S.,

identificado con NIT. 890.909.128-6, a la Cuenta Bancolombia No. 62596790775.

En efecto y a partir de la cesión y notificación del contrato de arrendamiento, el señor JORDAN CARL SOPER, continuó pagando el valor del canon de arrendamiento desde diciembre del año 2021 hasta el mes de junio de 2022, fecha en la que incurre en mora y cesan los pagos convenidos.

El día 8 de junio de 2022 el señor JORDAN CARL SOPER procedió con el pago parcial desde la Cuenta de Ahorros No. 230-000024-22 a la cuenta de la sociedad RICARDO HINESTROZA TIRADO S.A.S., por un valor de SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/L (\$6'500.000,00).

El día 11 de junio de 2022 el señor JORDAN CARL SOPER procedió con el pago parcial desde la Cuenta de Ahorros terminada en 2422 a la cuenta de la sociedad RICARDO HINESTROZA TIRADO S.A.S., por un valor de CINCO MILLONES DE PESOS M/L (\$5'000.000,00).

El demandado JORDAN CARL SOPER, en calidad de arrendatario, ha venido incumpliendo sucesiva y sistemáticamente el contrato de arrendamiento, al no pagar la renta dentro de los términos convenidos en la Cláusula 4º, incurriendo en una de las causales para dar por terminado el contrato por parte del arrendador, pues el inquilino o arrendatario, no ha pagado el canon correspondiente a los últimos cinco (5) cánones de arrendamiento, correspondientes a los períodos de julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2022, fecha en que se reformó la demanda.

Los arrendadores han requerido al demandado, para que proceda a realizar el pago del canon de arrendamiento en la fecha indicada, sin que el mismo corrija su incumplimiento y en su lugar profiera un sinnúmero de excusas injustificadas.

De acuerdo a la Cláusula 15, las causales de terminación del contrato de arrendamiento son:

"DECIMA QUINTA: A favor del arrendador serán las siguientes: a) El cambio de destinación del inmueble. c) El no pago del canon dentro del término previsto en este contrato. d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de

sus habitantes. e) la no cancelación oportuna de los servicios públicos a cargo del arrendatario".

El demandado JORDAN CARL SOPER, ha venido incumpliendo el contrato, específicamente en relación con la Cláusula 4º párrafo 4º y la Cláusula 15º literal c, relacionada con el pago del canon de arrendamiento que fue pactada expresamente, causando a deber los meses de julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2022.

El demandado JORDAN CARL SOPER, enterado de la presente demanda, procedió a comunicarse vía WhatsApp desde el número de teléfono 3246729713, los días 6 y 19 de septiembre de 2022 con uno de los socios de la sociedad Arrendadora, el señor JAIME MAURICIO HINESTROZA OROZCO, a su número personal 3104076157 y lanzó advertencias en caso de persistir la parte actora con la presente demanda, advertencias que fueron ratificadas verbalmente el día 4 de noviembre de 2022, en reunión presencial realizada entre las partes con la comparecencia de abogados y de los testigos MAURICIO HINESTROZA y MARÍA VICTORIA HINESTROZA, socios de la demandante.

La parte demandante, junto con Mauricio Hinestroza, luego de recibir senda advertencia de parte del demandado, procedieron a hacer uso de su derecho de inspeccionar los inmuebles arrendados, y los visitaron el día 20 de septiembre de 2022, encontrando nuevos incumplimientos en exceso de la causal invocada a la presentación de la demanda, dentro de las que se suman las siguientes causales a saber:

"El arrendatario, violenta las normas respecto de la integridad territorial del Municipio de Medellín, violentando la ley y por ende el contrato de arrendamiento, pues incumple los preceptos del art. 135 de la Ley 1801 de 2016 que regula los Comportamientos contrarios a la integridad urbanística, debido a que, inconsulta, unilateralmente y sin permisos del arrendador y del Municipio de Medellín, dispuso en el espacio público, correspondiente al ante jardín del predio, invadiéndolo sin permiso, con mesas y sillas, sin el correspondiente permiso del municipio de Medellín, para explotar comercialmente en parte del inmueble arrendado, un negocio denominado "HALF BAKED", lo cual pone en riesgo de proceso administrativo que desemboca en una sanción o multa, al propietario del inmueble, en este caso al

Arrendador.

Dispuso además las propiedades arrendadas, para alquiler a turistas bajo modalidad de "renta de corta estadía o vivienda turística", sin contar con el visto bueno del dueño de la propiedad, sin contar con licencia correspondiente para tal uso, es decir, sin el visto bueno de ninguna Curaduría Urbana como autoridad urbanística competente para modifica la licencia de las dos casas arrendadas, contrariando el Decreto 471 de 11 de julio de 2018, y sin contar con una adecuada red contra incendios que garantice la seguridad de los usuarios de tal calidad de hospedaje en los términos de Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente o NSR 10 Capítulos J y K".

Esta situación de incumplimiento grave, respecto de las normas urbanísticas y la integridad territorial y el contrato, al no contar con una adecuada red contra incendios para la actividad que despliega en el inmueble arrendado y un adecuado cambio en la licencia de la propiedad, expedido por la Curaduría Urbana de Medellín, para modificar y legitimar el uso de la propiedad, hace que el ejercicio de la actividad sea ilegal y deviene en una ausencia del control de las autoridades respecto de los huéspedes que ocupan recurrente e itinerantemente el inmueble, bajo la modalidad de corta estadía o vivienda turística, generando inminente riesgo por eventuales sanciones por contrariar las normas urbanísticas al dueño de la propiedad, eventuales sanciones por contrariar las normas contra la integridad territorial del municipio por invadir espacio público, y eventual extinción de dominio, en caso de que, por el uso de turistas sin control en el inmueble, sea encontrado un huésped con una menor de edad o expendio de sustancias prohibidas en los términos de la Ley 1708 de 2014.

Adicionalmente se encontró que el inquilino, dispuso inconsultamente y contrariando los términos del contrato, la realización de mejoras no autorizadas por el arrendador y sin estudios técnicos, situación que atenta contra la estructura de la propiedad, al disponer la instalación de dos jacuzzis o equipos de hidromasajes para el uso de vivienda turística o de corta estadía, los cuales, por su peso, superan o llegan al límite de la carga estructural, lo cual amenaza a un eventual riesgo de colapso, situación que pone en peligro la vida de las personas y la propiedad en sí misma; se corroboró la presencia de humedades, como consecuencia de los aparatos o equipos Jacuzzi instalados, humedades que permean la loza de concreto, mismas que causan

daños en la propiedad arrendada y corren la estructura.

El contrato de arrendamiento indica en la cláusula 18 lo siguiente:

“DÉCIMO OCTAVA: MEJORAS: el arrendatario podrá ejecutar en el inmueble mejoras de toda especie y las reparaciones locativas, con previo estudio profesional y con consentimiento de propietario basado en dichos estudios que no afecten la estructura y estabilidad del inmueble”

Los dos equipos Jacuzzi, fueron dispuestos sin permiso previo del arrendador, que desconocía esta situación, sumado al grave hecho que su instalación adoleció de lo exigido contractualmente como lo era la entrega de los estudios profesionales técnicos previos para determinar que afectaba o no la estructura y estabilidad del inmueble. Dicho comportamiento, sumado al hecho de no contar con Red contra incendios “RCI” adecuada según la norma NSR 10, para el uso inconsulto que da en la actualidad a la propiedad arrendada, expone a un serio y grave riesgo, tanto a la propiedad y más grave aún, a la vida o integridad física de las personas que la ocupan o la habitan.

El contrato claramente dispuso, además, como causal de terminación del contrato, el cambio de destinación del inmueble y la destinación del inmueble para fines ilícitos o contrario a las buenas costumbres o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. A pesar de la prohibición anterior, respecto del cambio de destinación y uso del inmueble, se pudo acreditar en plataformas digitales o “Airbnb”, que el demandado viene ofertando y dado uso a la propiedad arrendada directamente y/o por conducto de un tercero que se identifica en la plataforma como “Jeremy”, según consta en la red pública digital con fotos a color, para vivienda turística, o renta de corta estadía, a través de la licencia 89025, para 14 huéspedes con 5 habitaciones, seis camas y cuatro baños, cocina equipada, patios interiores, y comedor y cobrando 126 dólares por noche.

Se elevó una consulta mediante Derecho de petición, dirigido a la Curaduría Urbana Primera de la ciudad de Medellín, en su condición de autoridad urbanística, al cual se le asignó el Radicado CR-6088-2022, siendo consultada respecto a lo siguiente, de manera general:

“(i) Solicito certificar si para los inmuebles que se pretenden destinar para corta

estadía, tiempo corto o turismo, es necesaria la modificación a la licencia de construcción, reformas y adecuaciones.

(ii) Solicito informar si aquellos inmuebles que se pretenden destinar para corta estadía, tiempo corto o turismo, en el que se han realizado intervenciones de construcción sin la expedición de la licencia respectiva o sin la modificación de la licencia de construcción, reforma o adecuación, va en contra de alguna normatividad o ley relacionada al caso.

(iii) Solicito informar quienes son las personas legitimadas para hacer la solicitud de modificación o solicitud de licencia de urbanismo, adecuación o reforma para un inmueble destinado a vivienda turística, corta estadía o tiempo corto.

(iv) Solicito certificar si un tercero, quien no es el propietario del inmueble destinado a vivienda turística, corta estadía o tiempo corto, puede solicitar y realizar los trámites para una licencia de urbanismo, adecuación o reforma".

Dicho Derecho de petición fue contestado el 11 de noviembre de 2022, mediante documento CP-4845-2022 indicando clara y contundentemente lo siguiente:

"Una vez esbozada la normatividad, concerniente al tema que nos ocupa, se le indica al solicitante, en lo relativo a su petición, que:

1. Para destinar un inmueble con uso residencia o comercial específicamente a uso de estadía de corta estancia, tiempo corto o turismo, si es necesario obtener, previa a la ejecución de la obra, la correspondiente licencia de construcción en la modalidad que corresponda, según el caso.

2. En evento de que se ejecute una construcción sin obtener previamente licencia urbanística, se incurre en una "infracción urbanística", siendo dicho asunto de competencia de los Alcaldes municipales y de los Inspectores de policía, tal como lo consta en artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto único reglamentario 1077 de 2015 de Sector Vivienda, Ciudad y Territorio competencia del control urbano.

3. Tal como ya se enunció, podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud, (...)".

El demandado viene incumpliendo reiterada y sistemáticamente el contrato bajo todas las causales de terminación allí previstas y peor aún, está incumpliendo la ley y exponiendo a un grave riesgo a la arrendadora, a la propiedad y a la salud de los habitantes que ocupan el inmueble, con el cambio de destinación que ha dado al

mismo, al pasar de un uso residencial a un uso comercial de alquiler para turistas con renta de corta estadía o de vivienda turística y usos conexos comerciales con explotaciones mercantiles para venta de alimentos a público con el establecimiento "HALF BAKED", más aún, al hacerlo sin una adecuada Red Contra Incendios en los términos de la norma NSR10 Capítulo J y K, y sin contar con los permisos adecuados, alejado todo ello, del espíritu del contrato suscrito.

Las partes renunciaron en su recíproco beneficio a los requerimientos y constitución en mora; convinieron que, en caso de incumplimiento de las obligaciones del contrato, la parte cumplida o que se hubiera allanado a cumplir, podría exigir a título de pena, el pago del triple del precio mensual del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento. Así las cosas, el canon de arrendamiento vigente para el momento de la presentación de la demanda asciende a la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M/L (\$10.000.000,00), para lo cual, según los términos convenidos, se ha causado una multa correspondiente a la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS M/L (\$30.000.000,00).

En los términos de la Cláusula 25° del Contrato de arrendamiento, se autorizó para que el arrendador, pudiera llenar los espacios en blanco, especialmente los relacionados con los linderos del inmueble, lo cuales podrán ser indicados en documento separado que hará parte integrante del mismo.

Cuando el arrendatario incumple las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento relacionada con el pago, el arrendador se encuentra facultado para iniciar una demanda de restitución del inmueble, y el arrendatario no podrá ser oído hasta tanto no haya pagado ante el juzgado lo que se le acusa deber, o presente las pruebas de que sí ha pagado.; así lo determina el artículo 384 del CGP, que en la parte pertinente manifiesta:

"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, 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."

A la fecha de presentación de este escrito, aún perdura y persisten todos los incumplimientos, aumentando a cinco (5) períodos consecutivos (julio a noviembre de 2022) la mora en el pago de la renta convenida.

2. PRETENSIONES

Solicita por tanto, declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de fecha 10 de mayo del 2021, consignado en el documento suscrito inicialmente entre la sociedad VISTA INMOBILIARIA S.A.S., luego cedido a la sociedad RICARDO HINESTROZA TIRADO S.A.S. por una parte, en su calidad de arrendador y por la otra, en calidad de arrendatario, el señor JORDAN CARL SOPER, por las propiedades localizadas en la Calle 7 No. 35-36 (101) y Calle 7 No. 34-44 con F.M.I No. 001-716048 y 001-716048, ambas de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, por incumplimiento del arrendatario, de acuerdo con las siguientes causales:

- (i) Mora en el pago del canon de arrendamiento, según los términos del parágrafo 4° de la Cláusula 4° del contrato de arrendamiento y 15° literal c.
- (ii) Realizar mejoras o adecuaciones sin contar con estudios profesionales y sin consentimiento del Arrendador sujeto a los mismos, al instalar dos Jacuzzis o equipos de hidromasajes y contravenir con ello los términos del contrato en su Cláusula 18°.
- (iii) Al poner en peligro el inmueble y la salud de sus habitantes, con la instalación de dos Jacuzzis o equipos de hidromasajes sin estudios técnicos que lo avalen y garanticen que la estructura soporta dichas cargas, de conformidad con los términos de la Cláusula 15° literal c, del contrato de arrendamiento.
- (iv) Por infringir las normas relacionadas con uso de espacio público, de publicidad exterior visual y con comportamientos contrarios a la integridad territorial en los términos del art. 135 de la Ley 1801 de 2016.
- (v) Por dar destino de uso de vivienda turística o de corta estadía a una propiedad que no cuenta con la licencia de las Curadurías respectivas para dicho uso, contrariando las normas del Decreto 471 de 11 de julio de 2018 de la Alcaldía de Medellín.
- (vi) Por operar actividades comerciales y hoteleras o de hospedaje sin contar con

una adecuada Red Contra Incendios o RCI, en los términos de la Ley.

Además de las causales anteriores, por infringir las normas relacionadas con uso de espacio público, de publicidad exterior visual y con comportamientos contrarios a la integridad territorial en los términos del art. 135 de la Ley 1801 de 2016 y por infringir las normas relacionadas con las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación, construcción y reconocimiento de especificaciones y demás actuaciones en el municipio de Medellín, contenidas en el Decreto 0471 de 11 de julio de 2018.

Que como consecuencia de la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento, se condene al demandado señor JORDAN CARL SOPER, a restituir a la demandante RICARDO HINESTROZA TIRADO S.A.S., en el estado en que recibió los inmuebles descritos en el hecho primero de esta demanda.

Que como consecuencia de la declaratoria de incumplimiento del contrato de arrendamiento, por causa imputable a la arrendataria, se condene al demandado JORDAN CARL SOPER, al pago de la "cláusula penal" pactada en la Cláusula 11° del Contrato de arrendamiento, por valor de TREINTA MILLONES DE PESOS M/L (\$30.000.000,00), que corresponde a tres (3) cánones de arrendamiento vigentes. Asimismo, se condene al pago de la indexación de la cláusula penal, de acuerdo con las tasas certificadas por el DANE hasta la fecha efectiva del pago.

Finalmente que en caso de oposición, se condene en costas y agencias en derecho al demandado.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

Por auto de fecha 28 de septiembre de 2022 (archivo 4), se admitió la presente demanda verbal de restitución de bien inmueble arrendado, disponiéndose allí la notificación personal del demandado, y reconociendo personería al apoderado de la parte demandante.

Posteriormente, mediante auto fechado 15 de diciembre de 2022, se admitió la reforma de la demanda solicitada por la parte demandante.

JORDAN CARL SOPER fue notificado personalmente de manera electrónica el 7 de febrero de 2023 (archivo 13) y no allegó contestación a la demanda dentro del término establecido para ello, ni acreditó el pago de los cánones de arrendamiento reputados como adeudados por la sociedad demandante.

II. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Concurren dentro del asunto sub-examine los presupuestos procesales traducidos en competencia del juez, demanda en forma, capacidad procesal y capacidad para ser parte; así mismo no se advierte causal de nulidad alguna que pueda comprometer la validez de lo actuado.

2. PROBLEMA JURÍDICO

Como problema jurídico debe el Despacho verificar si en efecto, la parte demandante acreditó el incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del demandado como arrendatario, al no pagar los cánones de arrendamiento pactados en el contrato, además de las otras causales expuestas en la narración fáctica, lo cual se apoya en los anexos de la demanda, debiendo por tanto declararse terminado el mismo, ordenando la restitución de los inmuebles dados en arrendamiento y condenando al demandado al pago de la cláusula penal.

3. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El arrendamiento, incluso desde la *locatio conductio* romana, se ha definido como aquel en el que una de las partes se obliga a proporcionarle temporalmente el uso y goce de una cosa a otro, que en virtud de tal gesto, se compromete a pagar un precio determinado, normalmente con causa periódica, no obstante lo cual, nótese, no son estas las dos únicas obligaciones que emergen para las partes, arrendador y arrendatario, ya que una vez perfeccionado el acto por el correspondiente acuerdo de voluntades, emergen para el primero, además de la ya dicha, las de mantener la cosa en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, librar a este de cualquier tipo de perturbación en el goce de la *res*, entregar copia del contrato, si es para

vivienda urbana, y del reglamento de propiedad horizontal, si tal régimen opera en la situación concreta, al paso que al segundo se le impone, fuera de la anunciada, las de gozar de la cosa según los términos pactados, velar por su conservación, cancelar los rubros de servicios públicos y usos conexos, cumplir el reglamento horizontal, de ser el caso, y restituir el objeto al término del contrato (art. 8 y 9 Ley 820 de 2003, en concordancia con los art. 1982 y 1996 CC).

A su turno, el art. 1973 del CC refiere que *"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"*. La definición anterior, quiere decir, que de una parte el arrendador, se obliga a entregar una cosa mueble o inmueble al arrendatario, quien podrá usarla y gozarla en calidad de tenedor, debiendo pagar por ello una suma de dinero correspondiente a un canon mensual.

De lo anterior se puede extraer que el contrato de arrendamiento tiene las siguientes características: Es **bilateral**, porque las dos partes se obligan recíprocamente, **oneroso**, porque ambos contratantes reciben alguna utilidad, **conmutativo**, porque cada una de las partes se obliga para con la otra, de una manera equivalente, **principal**, porque subsiste por sí mismo y no necesita de otro contrato o convención; y **consensual**, porque se perfecciona por el solo acuerdo de voluntades, es decir, no requiere de ninguna solemnidad, aunque esto no le resta la posibilidad que pueda hacerse por escrito, mediante suscripción de documento privado. Y debe ser así, porque de lo contrario devendría en otro contrato o convención.

La mora en el pago de la renta o canon de arrendamiento constituye sin duda un incumplimiento al contrato, y la manifestación que haga el arrendador sobre la falta de pago de parte del arrendatario es una presunción (o hecho negativo expuesto por el demandante que no exige acreditación de su parte) por lo que corresponde al demandado rebatirlo acreditando que efectivamente está al día con los cánones. La carga de la prueba en este caso se revierte al arrendatario que debe demostrar el pago. Así mismo, si se modifica la forma de pago previamente estipulada en el contrato, al tratarse de un contrato consensual las partes pueden modificarlo verbalmente, aunque la carga de probar tal modificación está en quien la asevera.

A su turno, el art. 384 del Código General del Proceso establece lo siguiente:

"Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

(...)

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, 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.

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.

(...)"

Por otro lado, el art. 22 de la Ley 820 de 2003, consagra:

"Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

(...)

3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.

4. La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.

5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización

del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.

(...)

Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble. (...)”.

Sobre este punto ha indicado la doctrina¹:

“El no pago es un hecho negativo e indefinido que no exige demostración por quien lo determina. Si el arrendatario quiere exonerarse de tal imputación, debe acompañar la prueba de ello. Es obvio que este puede hacer valer en su favor la presunción de que trata el artículo 1628 del CC, en cuanto establece que con la presentación de tres (3) recibos de pago, sucesivos, hace presumir el pago de los periodos precedentes.

Este pago puede acreditarse no solo con los recibos expedidos por el arrendador a favor del arrendatario, sino, además, mediante las cartas de pago extendidas por subordinados o mandatarios de aquel, sin que se requiera demostrar la vinculación del otorgante de los recibos con el arrendador”.

Por lo anterior, la Ley 820 en el canon 22, prevé como justa causa para dar por terminado el contrato de arrendamiento, desde la posición del arrendador *“(...) la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato”*, en otras palabras, la falta de pago de la renta, su solución tardía o incompleta, o la entrega de esta a un tercero no autorizado por el arrendador, significan incumplimiento contractual y, por ende, generan la resolución del convenio.

Por otra parte, cuando el arrendatario destina el inmueble para un uso distinto del que fue contratado, como causal de incumplimiento del contrato, señaló el mismo doctrinante²:

“Conforme a las disposiciones precedentes, el arrendador puede dar por finalizado el contrato de arrendamiento cuando se ha producido una alteración total de la destinación del bien arrendado, y ello por cuanto el legislador habló de subarriendo total o parcial del inmueble, sin emplear la misma terminología cuando se refirió a la cesión o cambio de destinación del mismo. Si bien el Código Civil da esta facultad a la finalización de la relación tenencial cuando el cambio de destinación del inmueble es total o parcial y no lo ha

¹ Naranjo Ochoa, Fabio. Contrato de arrendamiento, proceso de restitución de inmueble y proceso de regulación de la renta. Ed. Librería jurídica Sánchez. Pag 55.

² Ídem. Pag 65.

autorizado el arrendador, en forma expresa o tácito, tales aspectos de la norma deben considerarse sustituidos por la Ley 820 de 2003 y antes por la Ley 56 de 1985 en cuanto esta última solo da esta acción cuando el cambio de destinación es total y no ha habido autorización expresa, verbal o escrita del arrendador.

Podrá pensarse que cuando la alteración del uso del bien es parcial, como cuando el inquilino decide convertir el garaje o una de las alcobas del inmueble para actividades comerciales o de otra índole, diferentes a vivienda, el arrendador, que no ha autorizado tal alteración puede exigir indemnización de perjuicios, sin alterar la vinculación tenencial, pero ello no parece ser así, dentro del texto de la norma transcrita”.

4. LA INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS.

El art. 1602 CC prescribe “*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*”. El contrato por tanto, adquiere su perfección con el cumplimiento de las formalidades legales y está destinado a producir las consecuencias que las partes persiguen con su celebración, teniendo como única cortapisa para el cumplimiento de las obligaciones allí pactadas, la exoneración que de ellas haga el co-contratante como acreedor del otro, o por causas legales o por intervención judicial, última esta que mediante sentencia declara la nulidad, la rescisión, o la resolución del acto jurídico, según se trate.

La autonomía de la voluntad es entonces la que determina las obligaciones que atañe a cada contratante, porque es de ahí que se desprende lo que cada uno quiere y puede realizar en un determinado convenio o convención; y en caso de incumplimiento de alguno de ellos en cuanto a las obligaciones que decidió contraer, faculta al otro para que decida si quiere dar por terminado el contrato con las consecuencias que tal decisión acarrea para ambos.

Si las partes en el contrato, convienen algunas estipulaciones que resulten no ser muy claras, el operador jurídico es el que debe desentrañar el verdadero sentido de la convención.

III. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO.

El documento visible en el archivo 1 del expediente digital constituye clara evidencia

de la celebración del contrato de arrendamiento, el 10 mayo de 2021, entre VISTA INMOBILIARIA S.A.S. en su calidad de arrendador y JORDAN CARL SOPER como arrendatario, sobre los bienes inmuebles ubicados en la Calle 7 No. 35-36 interior 101, identificado con F.M.I. No. 001-716048, y en la Calle 7 No. 35-44, identificado con F.M.I. No. 001-716046, ambos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, y cuyo término de duración se pactó en 5 años, a partir del 1° de junio de 2021.

Dentro de las obligaciones del arrendatario, se acordó que pagaría como canon de arrendamiento para el primer año, el valor de \$7'000.000,00 más IVA pagadero el día 1 de cada período mensual por anticipado; para el segundo año, el valor de \$10'000.000,00 más IVA pagadero el día 1 de cada período mensual por anticipado; para el tercer año, el valor de \$10'500.000,00 más IVA pagadero el día 1 de cada período mensual por anticipado; para el cuarto año, el valor de \$11'000.000,00 más IVA pagadero el día 1 de cada período mensual por anticipado; a partir del quinto año, el incremento del canon será del IPC + 2% anual.

El canon sería pagado de manera anticipada el primer día de cada mes calendario, mediante consignación en la cuenta de Ahorros No. 912-123855-52, indicada por el arrendador.

Se arrió también con la demanda, la cesión del contrato de arrendamiento de vivienda urbana de la sociedad VISTA INMOBILIARIA S.A.S., identificada con NIT. 901.084.394-5, a favor de la sociedad RICARDO HINESTROZA TIRADO S.A.S., identificada con NIT. 890.909.128-6, celebrado el 30 de noviembre de 2021, donde cede todos los derechos que como arrendadora le correspondían en el contrato de arrendamiento celebrado el 10 de mayo de 2021; allí se plasmó que a partir del 1° de diciembre de 2021, los pagos mensuales por el canon de arrendamiento serían consignados en la cuenta corriente Bancolombia 62596790775, cuyo titular es la sociedad RICARDO HINESTROZA TIRADO S.A.S., identificada con NIT. 890.909.128-6.

Ahora bien, según lo expuesto en los hechos y pretensiones de la demanda, el demandado JORDAN CARL SOPER se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de julio de 2022, y si bien se refiere ha hecho abonos

a algunos de ellos, los demás no han sido cancelados en su totalidad.

Aunado a ello, se determina el incumplimiento del demandado por haber dado al inmueble un uso distinto para el cual le fue entregado, por las adecuaciones que ha realizado son la aquiescencia del arrendador, además que lo ha destinado para arrendar a huéspedes de corta estadía y esta no fue la finalidad para la cual le fue entregada la tenencia material del inmueble, poniendo incluso en riesgo la construcción por las adecuaciones que ha hecho en la misma precisamente para modificar la naturaleza del inmueble.

Ahora bien, debe valorarse que habiéndose surtido la notificación personal al demandado JORDAN CARL SOPER, este no allegó contestación a la presente demanda de restitución de bien inmueble arrendado, lo cual en los términos de lo dispuesto en el artículo 97 del Código General del Proceso, hace presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda.

La carga de la prueba el corresponde al demandado en estos casos, demostrando no solo el pago de los cánones reclamados sino además desvirtuando aquellas manifestaciones relacionadas con los cambios que ha realizado en el inmueble no solo físicos sino en cuanto a la destinación que le ha dado al mismo, sin los debidos permisos tanto del arrendador como de las autoridades administrativas locales.

En ese orden de ideas, estando en presencia de un contrato bilateral válidamente celebrado, cumplido por la sociedad demandante e incumplido por la parte demandada, se impone la declaratoria judicial de su terminación, habiendo lugar como consecuencia de ello a ordenar la restitución del bien inmueble objeto del mismo, para lo cual se concederá el término de **DIEZ (10) días calendario**, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia.

En efecto, por tratarse de contratos 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 el futuro y por eso se declarará terminado.

De otra parte, estando debidamente probado el incumplimiento del contrato de arrendamiento de vivienda urbana por la parte demandada **JORDAN CARL SOPER**

quien entre otras, no se pronunció dentro del término otorgado, será condenado al pago de la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS M/L (\$30'000.000,00)**, como clausula penal pactada y que corresponde a tres (3) meses de canon de arrendamiento, y conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Primera (11°) del contrato de arrendamiento.

COSTAS. Como se configura el presupuesto de parte vencida en el proceso, en cabeza de la parte demandada, serán de su cargo las costas del proceso a favor de la parte demandante, de conformidad con lo reglado en el artículo 365 del Código General del Proceso.

En obediencia a lo dispuesto en los numerales 1 y 2 del artículo 365 del Código General del Proceso, se fijará en esta misma providencia el valor a tener en cuenta por concepto de agencias en derecho en la respectiva liquidación, lo cual se hace en la suma de **CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/L (\$5'600.000,00)**; teniendo en cuenta para dicho efecto, los criterios y tarifas establecidos en el Acuerdo 10554 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, y sin necesidad de más consideraciones, **EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: SE DECLARA judicialmente terminado el Contrato de Arrendamiento, celebrado el 10 de mayo de 2021, entre **VISTA INMOBILIARIA S.A.S.**, luego cedido a la sociedad **RICARDO HINESTROZA TIRADO S.A.S.** por una parte, en su calidad de arrendador, y por la otra **JORDAN CARL SOPER** como arrendatario, sobre los bienes inmuebles ubicados en la Calle 7 No. 35-36 interior 101, identificado con F.M.I. No. 001-716048, y en la Calle 7 No. 35-44, identificado con F.M.I. No. 001-716046, ambos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, por el incumplimiento acreditado del arrendatario en las obligaciones pactadas en el contrato de marras, además de las consideraciones expuestas en la

parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, **SE ORDENA** al señor **JORDAN CARL SOPER**, que, dentro del término de **diez (10) días calendario**, contados desde la ejecutoria de esta sentencia, proceda a **RESTITUIR** a la sociedad **RICARDO HINESTROZA TIRADO S.A.S.**, los bienes inmuebles ubicados en la Calle 7 No. 35-36 interior 101, identificado con F.M.I. No. 001-716048, y en la Calle 7 No. 35-44, identificado con F.M.I. No. 001-716046, ambos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuyos linderos se encuentran debidamente identificados en la Escritura Pública No. 4836 del 28 de abril de 2017 de la Notaría 15 de Medellín.

TERCERO: En caso de que no se cumpla con la entrega en el término concedido, por parte del Despacho se procederá a hacer la restitución forzada, para lo cual se comisionará a la autoridad competente.

CUARTO: SE CONDENA al señor **JORDAN CARL SOPER** al pago de la cláusula penal pactada en el contrato y que corresponde a la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS M/L (\$30'000.000,00)**, a favor de la sociedad **RICARDO HINESTROZA TIRADO S.A.S.**, equivalentes a tres (3) meses de canon de arrendamiento, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Primera (11º) del contrato de arrendamiento.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense en la oportunidad legal de conformidad con lo establecido en el artículo 365 del Código General del Proceso.

SEXTO: FIJAR como agencias en derecho a cargo de la parte vencida en este juicio y a favor de la parte demandante, para ser tenidas en cuenta en la respectiva liquidación de costas, la suma de **CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/L (\$5'600.000,00)**.

NOTIFÍQUESE

**BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA
LA JUEZ**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

Se notifica el presente auto por **Estados Electrónicos** Nro. 095

Fijado hoy en la página de la rama judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/>

Medellín 13 de julio de 2023

**YESSICA ANDREA LASSO PARRA
SECRETARIA**

Firmado Por:

Beatriz Elena Gutierrez Correa

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 002

Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **ac56175a6cda6b394594f9e42ea21bcbe8c12213fbf517a2372d3d385e660901**

Documento generado en 12/07/2023 10:44:50 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>