INFORME: Señor Juez, se incorpora al expediente digital contestación a la demanda presentada por el curador *ad litem* de los demandados, en la que formuló excepciones de mérito (PDF consecutivos 45 y 46). A Despacho.

María Alejandra Serna Naranjo
Oficial Mayor

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Medellín, veinticinco (25) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Proceso:	Verbal-Restitución de inmueble arrendado-
Demandante:	Dora Elcy Carmona Carmona
Demandados:	Marcelo Ramírez Quintero y otro
Radicado:	050013103021-2021-00235-00
Asunto:	Declara terminado contrato de arrendamiento.

Teniendo en cuenta el anterior informe, procede a proferir sentencia escrita dentro de la acción de Restitución de Inmueble arrendado promovida por la señora Dora Elcy Carmona Carmona en contra de Marcelo Ramírez Quintero y Carlos Mario Ramírez Velásquez, de conformidad con el tenor normativo del artículo 384 del Código General del Proceso, previa la narración de los siguientes,

I. **ANTECEDENTES**

1. **Fundamentos Fácticos**

La señora Dora Elcy Carmona Carmona, mediante apoderada judicial, manifestó que entre su representada, en calidad de arrendadora y los señores Marcelo Ramírez Quintero y Carlos Mario Ramírez Velásquez, en calidad de arrendatarios, suscribieron el contrato de arrendamiento de fecha 12 de junio de 2019, en el cual se estableció que el objeto del mismo recaería sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-143254, ubicado en la calle 34B # 65 D-30 -34 -38 de la ciudad de Medellín, con fines comerciales.

Se afirmó en la demanda que dicho contrato se pactó por un periodo de diez años, con un canon mensual por la suma de $ 9.000.000 IVA incluido, para cada uno, pagaderos los primeros 10 días de cada período anticipado, para los primeros quince meses y posteriormente se aumentaría el valor de canon un 5% anual para el resto de tiempo.

Se aseguró que a la fecha de la presentación de la acción los demandados se encontraban en mora en el pago de los cánones de abril a septiembre de 2020 que correspondían a un canon mensual de $ 9.000.000; de octubre de 2020 a agosto de 2021 correspondían a un canon de $

9.450.000; más la suma de $27.000.000 por concepto de cláusula penal por incumplimiento del contrato y en este sentido los demandados incumplieron las obligaciones pactadas.

1.2 Pretensión

Con fundamento en los anteriores hechos, solicitó la parte demandante la terminación del contrato arrendamiento que viene de referirse en los antecedentes de este proveído, y consecuencialmente la restitución del mismo, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamientos y en consecuencia el reconocimiento de la cláusula penal pactada en el contrato.

1.3 Del trámite

La demanda se admitió el treinta de septiembre de 2021, donde se ordenó la notificación a los demandados, sin embargo, al no poder notifícalos personalmente, se procedió con su emplazamiento en el Registro Nacional de Personas Emplazadas de conformidad con el artículo 10 del Decreto 806 de 2020, norma vigente para la época (PDF consecutivo 17). Posteriormente, vencido el término del emplazamiento sin lograr la comparecencia de los emplazados, se les nombró curador *ad litem* para representarlos, quien dentro del término del traslado contestó la demanda y formuló las excepciones de mérito, denominadas "*Fuerza mayor y caso fortuito*" y "*Ausencia de Medios Probatorios*".

Expuestos de esta manera los antecedentes que dieron ligar a la presente demanda, procede el Juzgado a resolver la Litis, con fundamento en las siguientes,

II CONSIDERACIONES

2.1 Aspectos Jurídicos Procesales

No se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado.

De otro lado, se encuentran satisfechos todos los presupuestos procesales, pues este Juzgado es el competente para conocer del presente asunto, de conformidad con lo establecido en el numeral 6° del artículo 26 del Código General del Proceso; en razón de la cuantía de la acción, la calidad y vecindad de la demandada; lugar de ubicación del bien objeto del proceso; los interesados gozan de capacidad para ser parte y comparecer.

Se aprecia, además, que se dan las condiciones para proferir sentencia de fondo, por cuanto la demanda fue presentada en debida forma al tenor de las exigencias formales previstas en los artículos 82 y S.S ibídem, así como el 384 del mismo compendio.

Así mismo, los interesados en este asunto se encuentran legitimados, en causa por activa por ser la demandante la arrendadora, y por pasiva, los demandados, en calidad de arrendatarios del inmueble comprometido en el proceso, calidades que quedaron debidamente acreditadas en este asunto, con el contrato de arrendamiento adjunto.

2.2 De la acción de restitución y sus presupuestos axiológicos.

El artículo 1602 del Código Civil, establece que todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes, y por ello es deber de éstas el cumplimiento estricto de las obligaciones contraídas en los contratos, la terminación contractual, se erige en un derecho auxiliar del contratante cumplido o el que se ha allanado a cumplir. (Artículo 1546 del Código Civil) para resolver el negocio jurídico de tenencia de una cosa a título de arrendamiento, y obtener su restitución.

Su génesis, como se advirtió, se afinca en el incumplimiento de un vínculo negocial preexistente, en este caso de las obligaciones emanadas de un contrato de arrendamiento, siendo menester para que el contrato sea terminado por fuerza y orden de la jurisdicción, las que se tornan en presupuestos axiológicos[1] de la pretensión restitutoria, que exista: **(i)** un contrato válidamente celebrado entre las partes; **(ii)** un cumplimiento de la demandante o su allanamiento a cumplir; y, **(iii)** un incumplimiento del contratante demandado, bien sea, por inejecución total, parcial, tardía o defectuosa de sus prestaciones contractuales (Art. 1614 del C. Civil).

Los anteriores requisitos se afincan en los artículos 1602, 1608, 1613 y 1615 del C. Civil, que prevén que la fuerza obligante del contrato se cimienta en la validez de su celebración; que se está en mora una vez fenecido el plazo estipulado sin cumplirse la prestación; y que se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, bien sea por no haberse cumplido el contrato, haberse cumplido de manera imperfecta o de manera retardada.

2.3 El contrato de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento, el cual es perfectamente aplicable al contrato de Leasing habitacional, por no estar consagrado en nuestro ordenamiento jurídico, es definido como aquel negocio jurídico por el cual una de las partes denominada arrendador, se obliga a proporcionarle a otra denominada arrendataria, el uso y goce de una cosa durante cierto tiempo, como contraprestación al pago de un precio por ésta última, denominado canon.

Es un contrato **bilateral**, toda vez que ambas partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente: la primera a proporcionar el uso y goce de una cosa, y la segunda a pagar un precio o renta determinada; **consensual,** pues se perfecciona con el simple acuerdo de las partes sobre la cosa y el precio, sin que la declaración de voluntad deba estar revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato, sin perjuicio de realizarse por escrito, pero solo por facilidad probatoria; **oneroso**, pues tanto el arrendador como el arrendatario persiguen utilidades, gravándose recíprocamente: el primero con la renta o

---

[1]**.** QUINTERO DE PRIETO, Beatriz y PRIETO, Eugenio. Teoría general del derecho procesal. Bogotá.: Temis S.A., 4° ed. 2008, pág. 492: *"Para que una pretensión logre ser estimada debe fundarse en unos hechos que correspondan al supuesto de la norma sustancial que a la vez consagra como consecuencia jurídica la aspiración del pretensionante, o sea, lo que pide, el petitum. Esos hechos en correspondencia con el supuesto normativo abstracto, son los elementos axiológicos de cada pretensión. Los hechos que el demandante tiene que alegar y probar para obtener una sentencia que estime su pretensión. De esta manera se pone en evidencia la diferencia esencial que se ofrece entre los elementos axiológicos de la pretensión y cualquiera de los requisitos de forma del proceso, aun de los presupuestos materiales de la sentencia de fondo, que pudieran considerarse como los más próximos conceptualmente. Aquellos son presupuestos de una sentencia favorable. Estos lo son de una sentencia de mérito, en cualquiera de los sentidos, estimatoria o desestimatoria de la pretensión."*

precio, permitiendo el uso y goce; el segundo con el disfrute de la cosa, atendiendo a la renta o precio. A la vez es generalmente **conmutativo**, por cuanto de antemano se precisan los alcances de las prestaciones; de **ejecución sucesiva**, ya que el contrato se desarrolla periódicamente, y por consiguientes las obligaciones se cumplen de periodo a periodo durante todo el transcurso del arrendamiento. Es **principal**, pues tiene existencia propia, por lo tanto, no requiere de otro negocio para adquirir forma contractual. Y, por último, se trata de un contrato **nominado**, pues el Código Civil se encarga de calificarlo y desarrollarlo, al igual que la Ley 820 en lo que se refiere al arrendamiento de viviendas urbanas y los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, para locales comerciales.

Ahora, se destaca como se advirtió, como obligaciones principales (Art. 1496 del C. Civil), permitir por el arrendador la utilización del bien para el fin propuesto -uso y goce de la cosa-, y por su parte para el arrendatario, pagar el precio o canon dentro de los períodos convenidos. Cualquier violación o desconocimiento de las obligaciones legales consignadas en la Ley 820 de 2003 para el arrendamiento de viviendas urbanas; de los artículos 1973 a 2044 del C. Civil ante los vacíos de las normas específicas; y de los artículos 518 a 524 del C. de Comercio, tratándose de arrendamiento de locales comerciales, legitima al contratante cumplido para reclamar la declaratoria de la terminación del contrato; normas a las que se suman las cláusulas contractuales pactadas por la partes en ejercicio del principio de autonomía de la voluntad, y que de deshonrarse, igualmente pueden propiciar la terminación del contrato, siempre que esos convenios no desconozcan normas imperativas o de orden público.

2.4 De la falta de pago del canon.

La ley sustantiva determina las obligaciones de los contratantes en los denominados contratos nominados como el arrendamiento, y prevé, que el incumplimiento de las prestaciones, como el no pago de los cánones, da lugar a la terminación del contrato. Así lo indica el artículo 2000 del C. Civil., que prevé para toda clase de arrendamientos, que: *"El arrendatario es obligado al pago del canon"* y la Ley 820 de 2003 -tratándose de viviendas urbanas- que señala en el numeral 1º del artículo 22, como causal para la terminación unilateral del contrato, por parte del arrendador *"la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato."*

Precisamente sobre la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, señala la doctrina especializada que: *"El no pago es un hecho negativo que no admite demostración para quien hace tal aseveración, pues, además de su carácter negativo tiene la calidad de indefinido, dada la periodicidad de los pagos. Por tanto, si la contraparte quiere exonerarse de tal afirmación, debe acompañar la prueba de ello. Estas consideraciones se hacen para llegar a la conclusión de que, ante la ausencia de prueba de pago, debe considerarse demostrada la causal que determina la respectiva acción."* [2]

En consonancia con lo anterior, la causal de no pago constituye una negación indefinida que no requiere de prueba. Esto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 177 del Código General del Proceso. Lo contrario, valga decir, el pago, debe alegarse y demostrarse por la

---

[2]. LEAL PÉREZ, Hildebrando y otros. El contrato de arrendamiento y el proceso de restitución de inmueble. Editorial LEYER. Pág. 195.

parte convocada por pasiva, dentro de los términos establecidos en el contrato, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1757 del Código Civil que prescribe que incumbe a la parte que alega la extinción de la obligación probarlo, acreditándose en este caso, bien sea mediante recibos expedidos por el arrendador o comprobantes de consignación realizados en debida forma, como lo prevé el artículo 10 de Ley 820 de 2003.

2.5 Cláusula Penal

El artículo 1592 del Código Civil define que "*La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar la obligación principal*".

Más adelante estable en el artículo 1599 que "*habrá lugar a exigir la pena en todos los casos en que se hubiere estipulado, sin que pueda alegarse por el deudor que la inejecución de lo pactado no ha inferido perjuicio al acreedor o le ha producido beneficio."*

En este orden de ideas, se tiene que la cláusula penal es una garantía que pactan los partes en caso de incumplimiento de los términos contractuales, por la cual se da lugar a exigir el pago como tasación anticipada de perjuicios, en razón al incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato.

III CASO EN CONCRETO

Previo a descender al estudio del caso en concreto, es necesario advertir que, si bien el curador *ad litem* de los demandados contestó la demanda y formuló excepciones de mérito, frente a la misma el Despacho no se pronunciará, debido a que en la demanda se solicita la terminación del contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones y como está acreditado su pago, no es viable atender la contestación presentada, al tenor de lo dispuesto en el inciso primero del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso que consagra: "***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 (…)" (Resaltado fuera de texto.)*

Ahora, la señora Dora Elcy Carmona Carmona, en su calidad de arrendadora, solicitó declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado con los señores Marcelo Ramírez Quintero y Carlos Mario Ramírez Velásquez, sobre el bien inmueble ubicado en la calle 34D N° 65D-30-34-38 de la ciudad de Medellín, con destinación comercial por funcionar en el mismo de un hotel.

Pues bien, se tiene como prueba de la existencia del contrato, la parte demandante acompañó copia escaneada del mentado documento denominado "*Contrato de arrendamiento de local comercial*", en cuya cláusula tercera se indicó como destinación: "*El arrendatario (s) se compromete a utilizar el inmueble, para hotel y/o hospedaje y no será utilizado para ninguna actividad ilícita o peligrosa*", suscrito y autenticado ante el Notario Quinto del Circulo de

Medellín, el día 12 de junio de 2019, en el cual las partes pactaron las condiciones sobre el arrendamiento del bien.

De esta manera, se tiene que el primero de los presupuestos axiológicos de la pretensión, se encuentran satisfecho, abriéndose paso el estudio del segundo de ellos, estos, el incumplimiento de la demandante o su allanamiento hacerlo.

En relación con este segundo elemento, debe indicarse, al compás de lo anotado sobre sobre este arquetipo de contrato, que la primera y más importante obligación del arrendador para con el arrendatario, es entregar la cosa arrendada, al tenor de lo previsto en el artículo 1982 del Código Civil; prestación que se ha cumplido a cabalidad. De ahí, que se satisfaga este presupuesto de la pretensión restitutoria.

Por último y como tercer elemento, necesario para la prosperidad de la pretensión, se tiene el incumplimiento de la parte demandada, presupuestos sobre el cual gravita justamente el debate del proceso, y que corresponde a auscultar con detenimiento a continuación.

De la lectura de la demanda, se tiene que la demandante imputa a los demandados, el incumplimiento del contrato, debido al no pago de los cánones de arrendamiento generados para los periodos de abril a septiembre de 2020, con un canon mensual de $ 9.000.000; de octubre de 2020 a agosto de 2021 con canon de $ 9.450.000, y además reclama el valor de la cláusula penal pactada y que para el caso específico indicó la suma de $ 27.255.780.

Frente a lo anterior, los demandados guardaron absoluto silencio y no acreditaron probatoriamente el pago de los cánones señalados como insolutos y por lo tanto esta Agencia judicial debe tener por verificado el incumplimiento a ésta obligación en el plazo estipulado en el contrato, dando lugar en principio a la terminación del mismo, atendiendo a lo dicho por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, acerca de que "*si los contratantes estipulan que el no pago del arrendamiento en la forma convenida equivale a la terminación del contrato, este queda resuelto de pleno derecho desde que el arrendatario no paga la renta en los plazos fijados en el contrato*".

Por otra parte, en cuanto a la cláusula penal pactada en el referido contrato, específicamente en la cláusula novena, para esta judicatura está claro que los demandados al incumplir una de las obligaciones principales como fue el pago de los cánones de arrendamiento, esto origina la posibilidad de hacer efectiva la cláusula penal, y por ende su reconocimiento en este escenario judicial y a lo cual se procederá en esta providencia. No obstante lo anterior, considera este Despacho que la referida pena debe liquidarse teniendo en cuenta el monto del salario mínimo vigente para el año de la suscripción del contrato, es decir el 2019, el cual ascendía a la suma de $828.211, conforme a lo que literalmente se pactó en la referida clausula en la cual se lee: *"por una suma equivalente a treinta (30) salarios mínimos legales mensuales vigentes"* y obviamente el que estaba vigente al momento del pacto era el del año 2019.

Así entonces, se acogerán entonces las pretensiones de la demanda, salvo en lo relacionado con el monto reclamado por concepto de cláusula penal la cual deberá liquidarse con el salario

mínimo que rigió para el año 2019, es decir la suma de $828.211 y esto arroja como resultado la cifra de $24.846.330.

Consecuencialmente, de conformidad con el artículo 365 ibídem, se condenará en costas a la parte demandada, dentro de las cuales se incluirán las agencias en derecho que a continuación se fijarán.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley:

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la **DORA ELCY CARMONA CARMONA**, en calidad arrendadora y **MARCELO RAMÍREZ QUINTERO Y CARLOS MARIO RAMÍREZ VELÁSQUEZ** en calidad de arrendatarios**,** por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, mencionados en la demanda.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada la restitución y entrega a la parte actora del bien ubicado en la calle 34B N° 65D-30-34-38 de la ciudad de Medellín, identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-143254, para lo cual contará con un término de diez días (10) días posteriores a la ejecutoria de la sentencia.

TERCERO: **COMISIONAR** a la autoridad competente, es decir, a los Juzgado Civiles Municipales de Despachos Comisorios de Medellín, para que lleven a efecto la diligencia de entrega en el evento de que la parte demandada no restituye voluntariamente el inmueble a la entidad demandante en el término antes indicado, para lo cual se librará despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: RECONOCER a favor de la parte demandante la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento, en virtud del incumplimiento contractual de los demandados, y en un monto de $24.846.330.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada a favor de la parte demandante, las cuales se liquidarán por secretaría, fijando como agencias en derecho la suma de $ 4´500.000

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JORGE HUMBERTO IBARRA
JUEZ

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

El fallo que antecede se notifica por anotación en estados No. __06_____ fijado en la página oficial de la Rama Judicial hoy _26____ de __1_____ de 2023 a las 8 A.M.

SANDRA MARGARITA ZAPATA HERNÁNDEZ
Secretaria