

INFORME: Señor Juez, se incorpora al expediente digital renuncia al poder y constancia de notificación a la entidad demandante presentada por el abogado Juan Felipe Molina Álvarez, quien venía actuando como apoderado (PDF consecutivos 13 al 13.1). Por su parte, el abogado Carlos Mario Bedoya Cardona aporta poder otorgado para representar los intereses de la Fundación Ferrocarril de Antioquia y solicitud para que se le reconozca personería. (PDF consecutivos 14 al 14.3). Consulté los antecedentes disciplinarios del abogado Bedoya Cardona, en el portal web de la Rama judicial-Comisión Nacional de Disciplina Judicial-, en el que no aparece inscrita sanción disciplinaria vigente, de conformidad con el certificado N°955669. Adicionalmente, al verificar el correo electrónico que tiene registrado en el SIRNA, éste coincide con el que aportó para recibir notificaciones. Por otra parte, le informo que, desde el 24 de junio del año en curso, se encuentra vencido el término del traslado de la demanda y la sociedad demandada no se pronunció al respecto. 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, primero (1) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Proceso:	Verbal-Restitución de inmueble arrendado-
Demandante:	Fundación Ferrocarril de Antioquia
Demandado:	Café de la Estación S.A.S
Radicado:	050013103021-2021-00425-00
Asunto:	Acepta renuncia, Reconoce personería, Declara terminado contrato y ordena restitución

Teniendo en cuenta el anterior informe, procede a proferir sentencia escrita dentro de la acción de Restitución de Inmueble arrendado, promovida por la FUNDACIÓN FEROCARIL DE ANTIOQUIA en contra de CAFÉ LA ESTACIÓN S.A.S, 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

Fundación Ferrocarril de Antioquia, mediante de apoderado judicial, manifestó que entre la fundación y la Entidad Empresas Departamentales de Antioquia, se suscribió contrato de comodato N° 3187 el 24 de octubre de 1986, contrato que posteriormente mutó contrato de arrendamiento, en el cual se permite el subarriendo, cuyo objeto recae sobre el Local comercial ubicado en la carrera 52 N° 43-39 con un área 54 mts2, identificado don nomenclatura interna N° 106 primer piso, con los siguientes linderos:

“Lindando por el Norte con el corredor interno de la nave sur hacia la plazoleta, por el sur con el andén que comunica la calle Carabobo con la Alpujarra, por el Occidente con el andén intermedio entre el edificio el Palacio de Justicia y por el Oriental con el local 105 Davivienda, situado en el Centro Administrativo la Alpujarra”.

Se afirmó en la demanda que el 4 de mayo de 1993 entre la Fundación en calidad de arrendadora y a la sociedad Café la Estación S.A.S, en calidad de arrendataria, suscribió contrato de arrendamiento sobre el bien anteriormente descrito, con una vigencia inicial de cinco años, comenzando desde el 1 de mayo de 1993 hasta el 30 de abril de 1998, con un canon de \$ 594.000 mensuales más el IVA y el pago de la respectiva cuota de administración, pagaderos los cinco primeros días de cada mes. Asimismo, fueron pactadas prorrogas por términos iguales a la inicial e incrementos anuales correspondientes al IPC certificado pro el DANE, para la fecha de cada renovación.

A la fecha de la demanda el canon se encuentra en \$ 6.358.800 mensuales, más el IVA y la cuota de administración corresponde a \$ 1.461.000 mensuales más el IVA, encontrándose la sociedad demandada en mora en el pago para los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, noviembre y diciembre de 2021, pero advirtió que la demandada para el mes de abril pagó la cuota de administración y para el de noviembre canceló parcialmente el canon de arrendamiento, además realizó abono parcial, por lo que se aseguró lo adeudado corresponde a la suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL VEINTIOCHO PESOS (\$52.152.028).

Se afirmó que en el contrato también se pactaron intereses de mora a la tasa más alta permitida por ley, desde el día siguiente a la fecha de incumplimiento y hasta que se efectuara el pago total de la obligación. Igualmente, se pactó a título de pena el pago de dos cánones de arrendamiento.

1.2 Pretensión

Con fundamento en los anteriores hechos, solicitó la demandante la terminación del contrato de arrendamiento que viene de referirse en los antecedentes de este proveído, y consecuentemente la restitución del mismo, aunado a ello, el pago de las cosas y agencias en derecho que correspondan.

1.3 Del trámite

La demanda se admitió el nueve de febrero de 2022, donde se ordenó la notificación a la parte demanda, quien fue notificada electrónicamente el día 16 de mayo de la presente anualidad de conformidad con el Decreto 806 de 2020 en concordancia con la Sentencia C-420 de 2020; no obstante, una vez vencido el término del traslado, corrobora el

Despacho que no se realizó pronunciamiento alguno, es decir, no contestó la demanda ni se formularon excepciones de ninguna índole.

Expuesto de esta manera los antecedentes que dieron lugar 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 ibidem, 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 arrendadora, y por pasiva, la demandada, arrendataria del inmueble comprometido en el proceso, calidad que quedó debidamente acreditada 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 afina 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 axiológicos¹ de la pretensión restitutoria, que exista: **(i)**

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*

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 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 repunte 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 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

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."

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 deshonorarse, 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 C. General del Proceso. Lo contrario, valga decir, el pago, debe alegarse y demostrarse por la 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. LEAL PÉREZ, Hildebrando y otros. El contrato de arrendamiento y el proceso de restitución de inmueble. Editorial LEYER. Pág. 195.

III CASO EN CONCRETO

Previo a tomar la decisión de fondo que corresponde, es pertinente pronunciarse sobre la renuncia al poder que el abogado **JUAN FELIPE MOLINA ÁLVAREZ**, quién venía desempeñándose como apoderado de la parte demandante, presentó al correo electrónico oficial del Despacho, la cual cumple con lo dispuesto por el artículo 76 del Código General del Proceso, en tanto se allegó constancia de la comunicación enviada a su poderdante, en consecuencia, se aceptará la mentada renuncia.

Por su parte, la fundación demandante confirió un nuevo poder especial en los términos del artículo 75 ibíd., por lo que se reconocerá personería al abogado CARLOS MARIO BEDOYA CARDONA, identificado con C.C No 71.679.714 y portador de la T.P 69030 del C.S de la J, para que representen los intereses de la FUNDACIÓN FERROCARRIL DE ANTIOQUIA en los términos del poder conferido. Asimismo, se le informa al togado que todas las actuaciones en el presente proceso se deberán realizar únicamente desde el correo electrónico cbcolectivodeabogados@gmail.com, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Nacional de Abogados.

Ya descendiendo al caso concreto, se tiene que la FUNDACIÓN FERROCARRIL DE ANTIOQUIA, en su calidad de arrendadora, solicitó declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado con CAFÉ LA ESTACIÓN S.A.S, sobre el local comercial ubicado en la carrera 52 N° 43-39, identificado con nomenclatura interna N° 106 primer piso de la ciudad de Medellín.

Como prueba de la existencia del contrato, la demandante acompañó copia escaneada del documento denominado “*Contrato de Arrendamiento entre la Fundación Ferrocarril de Antioquia y Café de la Estación LTDA*”, suscrito el día 4 de mayo de 1993, en el cual las partes pactaron las condiciones sobre el arrendamiento del local comercial.

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 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 arrendataria: 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 parte actora imputa a la demandada, el incumplimiento del contrato, como consecuencia, de no pagar los cánones de arrendamiento y cuotas de administración generados en los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, noviembre y diciembre de 2021; no obstante, no se puede pasar de largo que para los meses de abril y noviembre, la sociedad demandada canceló la cuota de administración y parcialmente el canon de arrendamiento, por lo que lo adeudado, luego de aplicar los abonos indicados es como se detalla a continuación.

PERIODO DE CANON DE ARRENDAMIENTO	VALOR DE CANON ADEUDADO
Del 01 al 30 de abril de 2021	\$1'124.166 IVA incluido
Del 01 al 31 de mayo de 2021	\$7'422.268 IVA incluido
Del 01 al 30 de junio de 2021	\$7'422.268 IVA incluido
Del 01 al 31 de julio de 2021	\$7'567.002 IVA incluido
Del 01 al 31 de agosto de 2021	\$7'566.972 IVA incluido
Del 01 al 30 de noviembre de 2021	\$4'499.962 IVA incluido
Del 01 al 31 de diciembre de 2021	\$7'566.972 IVA incluido
Ajuste del canon del 01 de mayo al 30 de junio.	\$289.468 IVA incluido
TOTAL CANON	\$43'459.078
PERIODO DE ADMINISTRACIÓN ADEUDADO	VALOR DE ADMINISTRACIÓN ADEUDADO
Del 01 al 31 de mayo de 2021	\$1'738.590 IVA incluido
Del 01 al 30 de junio de 2021	\$1'738.590 IVA incluido
Del 01 al 31 de julio de 2021	\$1'738.590 IVA incluido
Del 01 al 31 de agosto de 2021	\$1'738.590 IVA incluido
Del 01 al 31 de diciembre de 2021	\$1'738.590 IVA incluido
TOTAL ADMINISTRACIÓN	\$8'692.950

Ahora bien, ante el silencio de la parte demandada, se puede presumir legalmente el incumplimiento de la sociedad a su obligación de pagar los cánones en el plazo estipulado en el contrato, dando así lugar en principio a la terminación del contrato aunado 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*”.

De hasta lo aquí expuesto, se tiene que no habiendo oposición alguna por parte de Café la Estación S.A.S y no discutiendo en la etapa procesal pertinente los documentos aportados como prueba dentro del término del traslado, será del caso darle aplicación a lo dispuesto por el artículo 384 numeral 3 del Código General del Proceso. Así entonces, como no se considera necesaria la práctica de medio probatorio alguno, se proferirá la decisión acorde con lo sustentado, en virtud de lo cual las pretensiones de la demanda serán acogidas en su integridad.

Consecuencialmente, de conformidad con el artículo 365 ibidem, se condenará en costas a la parte demandada, las cuales serán calculadas por la secretaría, 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: ACEPTAR la renuncia al poder que hace el abogado JUAN FELIPE MOLINA ÁLVAREZ, quien se venía desempeñando como apoderado de la parte demandante.

SEGUNDO: RECONOCER personería al abogado CARLOS MARIO BEDOYA CARDONA, identificado con C.C N° 71.679.714 y portador de la T.P 69030 del C.S de la J, para que representen los intereses de la FUNDACIÓN FERROCARRIL DE ANTIOQUIA en los términos del poder conferido. Asimismo, se le informa al togado que todas las actuaciones en el presente proceso se deberán realizar únicamente desde el correo electrónico cbcolectivodeabogados@gmail.com, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Nacional de Abogados.

TERCERO: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre la FUNDACIÓN FERROCARRIL DE ANTIOQUIA, en calidad de arrendadora y CAFÉ LA ESTACIÓN S.A.S en calidad de arrendataria, sobre el local comercial ubicado en la carrera 52 No 43-39, identificado con nomenclatura interna No 106 primer piso de la ciudad de Medellín., por mora en el pago de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración, mencionados en la demanda.

CUARTO: ORDENAR a la parte demandada la restitución y entrega a la parte actora del local comercial ubicado en la carrera 52 No 43-39, identificado con nomenclatura interna No 106 primer piso de la ciudad de Medellín, para lo cual contará con un término de diez (10) días posteriores a la ejecutoria de la sentencia.

QUINTO: COMISIONAR a la autoridad competente, es decir, a los Juzgado Civiles Municipales de Despachos Comisorios de Medellín (creados mediante el artículo 26, numeral 4° del Acuerdo 11650 del 2020) para que lleve a efecto la diligencia de entrega en el evento de que la parte demandada no restituye voluntariamente el inmueble a la demandante en el término antes indicado, para lo cual se libraré despacho comisorio con los insertos del caso.

SEXTO: 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 \$1.200.000.

|

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JORGE HUMBERTO IBARRA
JUEZ

**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE
ORALIDAD DE MEDELLÍN**

El auto que antecede se notifica por anotación en estados
No. 088 fijado en la página oficial de la Rama
Judicial hoy 2 de 08 de 2022 a las 8 A.M.

SANDRA MARGARITA ZAPATA HERNÁNDEZ
Secretaría