



**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE
MEDELLÍN, SIETE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.**

Proceso:	Restitución de Inmueble Arrendado.
Demandante:	Arrendamientos la 80 S.A.S.
Demandada:	Apoyogestión SAS.
Radicado:	No. 050014003005 2021-0018500
Procedencia:	Reparto.
Instancia:	Única.
Providencia:	Sentencia No. 25 de 2023
Temas y Subtemas:	Mora en el Pago de los Cánones de Arrendamiento.
Decisión:	Accede a las Pretensiones de la Demanda.

Con el escrito presentado el 20 de abril de 2021, la Sociedad **ARRENDAMIENTOS LA 80 S.A.S.**, representada por legalmente por el señor JUAN DAVID CASTAÑO GÓMEZ, instauró demanda en contra de la sociedad **APOYAR GESTIÓN SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA-APOYOGESTION SAS**, representada estatutariamente por el señor JOHN JAIME IRAL MESA, solicitando la tramitación de proceso sobre **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, el que pidió se definiera mediante sentencia estimatoria de las pretensiones, que así se resumen:

1.- Decretar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito por ARRENDAMIENTOS LA 80 S.A.S. como arrendador y la demandada, APOYOGESTION S.A.S., como arrendataria, sobre el inmueble descrito en el hecho primero de la demanda, inmueble destinado a VIVIENDA ubicado en la carrera 78 A No. 46-45 interior 202 Medellín, cuyos linderos son: por el norte, con zonas comunes y apto 203; por el sur, con

muro que lo separa de la casa 4635-201; por el oriente, con muro que lo separa apto 201; por el occidente, con muro que lo separa vacío parqueadero; por el nadir, con losa que lo separa apto 302 y por el cenit, con parqueadero y ascensor, por la causal de MORA Y FALTA DE PAGO OPORTUNO de los cánones de arrendamiento descritos en el hecho 5 de la demanda, esto es, enero 1 al 31 de 2020, por valor de \$2.044.360; febrero 1 al 28 de 2020, por valor de \$2.044.360; marzo 1 al 31 de 2020, por valor de \$2.044.360; abril 1 al 30 de 2020, por valor de \$2.044.360; mayo 1 al 31 de 2020 por valor de \$2.044.360; junio 1 al 30 de 2020; por valor de \$2.044.360; julio 1 al 31 de 2020, por valor de \$2.044.360; agosto 1 al 31 de 2020; por valor de \$2.044.360; septiembre 1 al 30 de 2020, por valor de \$2.044.360; octubre 1 al 31 de 2020, por valor de \$2.044.360; noviembre 1 al 30 de 2020, por valor de \$2.044.360; diciembre 1 al 31 de 2020, por valor de \$2.044.360; enero 1 al 31 de 2021, por valor de \$2.044.360; febrero 1 al 28 de 2021, por valor de \$2.044.360; marzo 1 al 31 de 2021; por valor de \$2.044.360 y abril 1 al 30 de 2021, por valor de \$2.044.360.

2.- Consecuencialmente ordenar la restitución del mencionado inmueble a la demandante, ARRENDAMIENTOS LA 80 S.A.S., dentro del término que expresamente señale comisionando a la autoridad competente para llevar a efecto la diligencia de entrega, en caso de desobediencia.

3.- Que el demandado sea condenado en costas.

Como causa petendi, se expuso que la parte demandante, mediante documento privado otorgado con las formalidades legales, entregó a título de arrendamiento al arrendatario, un inmueble destinado a VIVIENDA ubicado en la carrera 78 A No. 46- 45 interior 202 Medellín, cuyos linderos son: por el norte, con zonas comunes y apto 203; por el sur, con muro que lo separa de la casa 4635-201; por el oriente, con muro que lo separa apto 201; por el occidente, con muro que lo separa vacío parqueadero; por el nadir, con losa que lo separa apto 302 y por el cenit, con parqueadero y ascensor.

Se afirma en la demanda que el término inicial del contrato se pactó por

doce (12) meses, iniciándose el 1 de octubre de 2016; y que, en el contrato de arrendamiento, se estableció el canon con la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS M/L (\$1.800.000) mensuales, que pagarían por anticipado, dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual.

Indica seguidamente la demanda que, de acuerdo con, los incrementos de Ley, el canon actualmente asciende a la suma de DOS MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS M.L. (\$2.044.360).

Finalmente, refiere que la parte arrendataria incumplió su obligación principal, la cual es pagar el canon de arrendamiento en las fechas convenidas, pues ha incurrido en la FALTA DE PAGO OPORTUNO Y MORA desde el mes de enero de 2020 y que a la fecha adeuda los siguientes valores: enero 1 al 31 de 2020, por valor de \$2.044.360; febrero 1 al 28 de 2020, por valor de \$2.044.360; marzo 1 al 31 de 2020, por valor de \$2.044.360, abril 1 al 30 de 2020 por valor de \$2.044.360, mayo 1 al 31 de 2020 por valor de \$2.044.360, junio 1 al 30 de 2020, por valor de \$2.044.360, julio 1 al 31 de 2020, por valor de \$2.044.360; agosto 1 al 31 de 2020 por valor de \$2.044.360; septiembre 1 al 30 de 2020, por valor de \$2.044.360; octubre 1 al 31 de 2020, por valor de \$2.044.360; noviembre 1 al 30 de 2020, por valor de \$2.044.360; diciembre 1 al 31 de 2020, por valor de \$2.044.360; enero 1 al 31 de 2021, por valor de \$2.044.360; febrero 1 al 28 de 2021, por valor de \$2.044.360; marzo 1 al 31 de 2021, por valor de \$2.044.360 y abril 1 al 30 de 2021, por valor de \$2.044.360.

Así planteada la demanda, este despacho una vez cumplido los requisitos exigidos en el auto del 24 de mayo de 2021, la admitió por auto del 3 de agosto de 2021, el cual se notificó conforme al Art. 8 del Decreto 806 del 2020 a la sociedad APOYAR GESTIÓN S.A.S.-APOYOGESTIÓN S.A.S., el día 31 de agosto de 2021.

La parte demandada, dedujo durante el término traslado, escrito de contestación a la demanda, oposición que concretó con la deducción de excepciones. Sin embargo, ocurrió que, luego de verificar que la parte

demandada no dio cumplimiento a lo preceptuado en el numeral 4°, inciso 2 del Art. 384 del Código General del Proceso, se le requirió mediante auto del 8 de octubre de 2021 a fin de que acreditara el pago de los cánones adeudados en la forma establecida en la norma citada y para que continuara consignando a órdenes del Juzgado en la cuenta de depósitos judiciales, el valor de los que se causaran durante el proceso, concediendo el termino de diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de este auto; con la advertencia que de no cumplir con esa carga, se tendrían por no presentada la contestación a la demanda.

La parte demandada optó por guardar absoluto silencio, el mismo que ha mantenido hasta hoy e implica que ahora aparezca como pronunciamiento adecuado el de sentencia, según lo dispuesto por el numeral 3° del Art. 384 del Código General del Proceso.

Ahora bien, la decisión de fondo es viable, porque no se observan circunstancias que concreten causas de nulidad de la actuación de conformidad con los Arts. 132 y 133 del Código General del Proceso, y encontrará motivación en estas...

ARGUMENTACIONES.

I.- PRESUPUESTOS PROCESALES:

Los de validez del proceso o ausencia de causas de nulidad de la actuación, aparecen cumplidos, siendo del caso, destacar éstos: el trámite adecuado, el impartido, que regimenta el capítulo I del título II del Libro 3° del Código General del Proceso, con aplicación de las normas especiales de su Art. 384. La competencia del Juzgado de conocimiento, atribuida por los factores que la determinan conforme a los Arts. 17 numeral 1; 26 numeral 6, y 28 numeral 7 de la citada Codificación. - y la capacidad de la demandante y la demandada para comparecer al proceso, conforme al Art. 54 del CGP.

Del mismo modo, se constatan satisfechos los presupuestos de conducción eficaz del proceso, al pronunciamiento de fallo de mérito, o

ausencia de circunstancias en vista de las cuales el Juzgador, debe declarar su inhibición para hacer ese pronunciamiento, entre otros:

La capacidad de los litigantes para ser parte, de acuerdo con el Art. 54 ibídem. La demanda idónea, la que cumplió los requisitos de Ley y se acompañó de los pertinentes anexos, según los Arts. 82, 83, 84 y 384 del CGP.

La legitimación en causa de las partes, desde el punto de vista formal, derivada de la afirmación que contiene la demanda, que muestra coincidencia de la subjetividad de la relación procesal, con la subjetividad de la relación sustancial subyacente, porque dice que la demandante es arrendadora y la demandada la sociedad APOYOGESTION S.A.S. arrendataria del inmueble, cuya restitución se pretende y conforme al contrato que se busca aniquilar. El interés jurídico de la demandante, que surge al considerar que ella pide pronunciamientos útiles para sí, que le permitirán obtener las consecuencias legalmente correspondientes, al incumplimiento de la obligación contrapartida del derecho de que se dice titular. Y, ausencia de cosa juzgada conforme a los Arts. 303 y 304 del CGP.

II.- PROCEDENCIA DE LA SENTENCIA DE RESTITUCIÓN.

La norma del numeral 3 del Art. 384, dispone que si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución, esto es, se suprimen las etapas procesales normales del rito verbal sumario para el caso, porque el proceso se tramitará en única instancia, por la causal invocada de la mora en el pago del canon de arrendamiento, como el ciclo probatorio o instrucción, antecedente providencia que admite y decreta pruebas y término de traslado a las partes para alegar de conclusión.

Está dicho entonces, que esa desvertebración del trámite normal del proceso, viene condicionada por dos extremos cuya constatación ahora corresponde: la ausencia de oposición de la demandada a las pretensiones de la parte actora, y el acompañamiento a la demanda de la prueba documental del contrato de arrendamiento aducido, extremo este último

que el Juzgado ya analizó, al revisar la idoneidad de la demanda obviamente a la luz de los Arts. 82, 83, 84 y 384 numeral 1° del Código General del Proceso.

La norma que permite el pronunciamiento de sentencia ordenando la restitución, cumplidas esas condiciones obedece al silencio de la parte demandada, frente a la demanda o a la formulación de oposición que no resulte adecuada, para tener en cuenta esa resistencia como lo que aquí ocurrió, que debe apreciarse como indicio de la realidad de las causas de terminación del contrato de arrendamiento, que se cuestiona y de la consiguiente restitución del bien que haya expuesto el demandante. Aquí ya se explicó la circunstancia especial presentada, la consistente en que el despacho dispuso que no tendrá por contestada la demanda, porque la parte demandada no demostró que hubiera procedido con el pago de los cánones de arrendamiento, del valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones de arrendamiento o de los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres(3) últimos períodos y de los demás procedente, así tampoco de los cánones que se causen durante el proceso en la cuenta de depósitos judiciales de este despacho.

Igual sucede, cuando lo que se allega como prueba del contrato de arrendamiento es la testimonial sumaria; en tanto que, si con la demanda se aportó prueba de la existencia válida del contrato de tenencia consistente en confesión judicial, ya la prueba sufrió contradicción y no la requiere en el proceso, es hecho exento de prueba procesal que se corrobora; y si tal prueba lo es la sumaria documental, al ser presentada se aportó como documento privado auténtico atribuido a la parte demandada como su signataria, precluída la oportunidad para tacharlo de falso, que corresponde al término del traslado de la demanda, que plenamente acredita la celebración y vigencia del contrato demandado.

De esa manera, resultan previamente demostrados los elementos estructurales de la pretensión de resolución de contrato bilateral, o de terminación que es lo procedente entratándose de este tipo de contratos de ejecución sucesiva, esto es, la existencia válida del contrato demandado y el incumplimiento de una de las partes, para el caso de la

contratante demandada, arrendataria, de la obligación contractual que la demanda indica, o la operancia de otra causa de terminación del contrato legalmente admitida, implicando lo primero la demostración de la legitimación sustancial y no meramente afirmación de la correspondencia a ellos de las calidades legitimantes, el(la) demandante como arrendador(a) del bien y la parte demandada como contratante arrendataria.

En el caso que se define, con la demanda y como prueba documental del contrato de tenencia demandado, se aportó el documento privado autenticado que aparece, porque se pudo constatar in-limine lo dicho, se admitió como prueba del contrato, que colmaba la exigencia del anexo necesario especial de la demanda que precisaba el Art. 384 numeral 1º y, en el término del traslado de la demanda la aquí demandada, se abstuvo de tacharlo de falso, transformándose en documento auténtico.

Lo expuesto, conlleva a concluir que se cumplieron para el caso, las condiciones de pronunciamiento de sentencia ordenado la restitución de plano que antes se anunciaron, decisión al que se seguirá, por tanto, es decir, se declarará que TERMINÓ el contrato de arrendamiento litigado y se ordenará a la arrendataria demandada que entregue o restituya a la demandante, el bien inmueble ya especificado, a la ejecutoria de esta sentencia. Sin embargo, no se adoptará providencia en el sentido de determinar que el Juzgado directamente o por conducto de comisionado proceda al lanzamiento o entrega que se solicita, porque no es lo procedente al proferir la sentencia que condena a la entrega de un inmueble de conformidad con el Art. 308 del Código General del Proceso; se advertirá en cambio, precisamente con apoyo en la disposición citada, que si la parte actora lo pide en el término que ese canon señala, porque la parte demandada no haya procedido voluntariamente a la restitución, se dispondrá comisión para la práctica de la diligencia de restitución.

Según el precepto del Art. 365 numeral 1 del CGP, se impondrá a la parte demandada, la obligación de pagar a la parte pretensora las costas procesales, que como sufragadas por ésta se liquiden.

Con apoyo en lo considerado, el **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, “Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley”,

F A L L A:

1°.- DECLARANDO, con fundamento en la mora en el pago de la renta, de las mensualidades comprendidas entre el 1 de enero de 2020 y el 30 de abril de 2021, la **TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que vincula a la demandante, la sociedad **ARRENDAMIENTOS LA 80 S.A.S.**, representada por el señor **JUAN DAVID CASTAÑO GÓMEZ**, como arrendadora, con la sociedad **APOYAR GESTIÓN SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA-APOYOGESTION SAS**, representada estatutariamente por el señor **JOHN JAIME IRAL MESA**, en calidad de arrendataria, con relación al inmueble, destinado para vivienda, situado en la carrera 78 A No. 46-45 interior 202 Medellín, cuyos linderos son: por el norte, con zonas comunes y apto 203; por el sur, con muro que lo separa de la casa 4635-201; por el oriente, con muro que lo separa apto 201; por el occidente, con muro que lo separa vacío parqueadero; por el nadir, con losa que lo separa apto 302 y por el cenit, con parqueadero y ascensor.

2°.-IMPONIENDO a la parte demandada a la arrendataria **APOYAR GESTIÓN SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA-APOYOGESTION SAS**, la obligación de entregar al demandante a la arrendadora, a la ejecutoria de esta sentencia, el inmueble aludido, al que se refiere el contrato de arrendamiento terminado, totalmente desocupado.

3°.-PRECISANDO al demandante que, si así lo solicita, en el término que señala el Art. 308 del CGP, se procederá a la entrega que se está ordenando a la demandada, a su lanzamiento o restitución del inmueble arrendado, por medio de funcionario comisionado.

3°.-IMPONIENDO a la parte demandada la obligación de pagar a la parte actora, las costas que como sufragadas por ésta se liquiden en esta instancia. Por la secretaría del Juzgado debe procederse a la liquidación de las costas en forma oportuna. Se fija el valor de las agencias en derecho a ser incluidas en la liquidación en la suma de\$ 1.160.000.-

NOTIFÍQUESE.

LA JUEZA,


SONIA PATRICIA MEJÍA.