JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Seis (6) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Proceso	VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE LOCAL COMERCIAL
Demandante	DARÍO ÁLVAREZ JARAMILLO
Demandados	LEÓN DARÍO SERNA MARÍN
Radicado	05 001 40 03 **007 2021 00064** 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Única
Providencia	Sentencia
Temas y Subtemas	Restitución de bien inmueble local comercial
Decisión	Declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento local comercial

Se procede a proferir la correspondiente sentencia dentro del proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por el señor DARÍO ÁLVAREZ JARAMILLO a través de apoderada, en contra de LEÓN DARÍO SERNA MARÍN.

1. PARTE DESCRIPTIVA

1.1 Pretensiones y fundamentación fáctica

Mediante escrito presentado el 20 de enero de 2021, el señor DARÍO ÁLVAREZ JARAMILLO como arrendador, demandó a LEÓN DARÍO SERNA MARÍN en calidad de arrendatario, para dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 17 de abril de 2015, y, en consecuencia, ordenar la restitución del inmueble arrendado previos los trámites del proceso verbal sumario de restitución de inmueble destinado a local comercial, y por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Como fundamento de las pretensiones, se dijo que mediante documento privado del 17 de abril de 2015 se celebró contrato de arrendamiento entre el señor DARÍO ÁLVAREZ JARAMILLO como arrendador y LEÓN DARÍO SERNA MARÍN en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 45D No. 62-29, Primer piso, Medellín, destinado a local comercial.

El canon de arrendamiento inicialmente pactado fue por valor de $2.500.000, pagaderos anticipadamente dentro de los diez primeros días de cada mes, que en virtud de las prórrogas del contrato aumentó hasta $2.900.00 para la fecha de presentación de la demandada.

El arrendatario incumplió con sus obligaciones contractuales incurriendo en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde agosto de 2020.

1.2 Crónica del proceso

El Despacho admitió la demanda mediante auto del 24 de febrero de 2021 conforme lo disponen los artículos 90 y 384 del Código General del Proceso.

La notificación del demandado se realizó por conducta concluyente como se advirtió en el auto del 21 de septiembre de 2022 (archivo 12). El demandado, si bien contestó, no aportó la constancia de pago de los cánones adeudados, por los que se dispuso no ser escuchado.

1.3 Problema jurídico

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para declarar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor DARÍO ÁLVAREZ JARAMILLO como arrendador y LEÓN DARÍO SERNA MARÍN en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 45D No. 62-29, Primer piso, Medellín, destinado a local comercial, por haber incurrido las arrendatarias en mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

2. DECISIONES PARCIALES SOBRE EL PROCESO

2.1 Presupuestos procesales e inexistencia de causales de nulidad

En cuanto a los presupuestos procesales que se requieren para proveer de fondo, se tiene que estos se reúnen, pues este Juzgado es competente para conocer de la presente acción, se respetó la bilateralidad de la audiencia y la formalidad de los procedimientos. En consecuencia, se observa que no hay causal de nulidad alguna frente al trámite que aquí se adelanta, que impida proferir una sentencia estimatoria o desestimatoria de las pretensiones.

2.2 Presupuestos materiales para la sentencia de fondo

Los presupuestos materiales para una sentencia de fondo, entendidos como la legitimación en la causa y el interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal realizadas en la demanda, son suficientes para el impulso del proceso, y emitir sentencia de fondo.

No se presenta causal alguna que afecte la existencia del proceso y se evidencia que confluyen los presupuestos necesarios para decidir de mérito.

3. CONSIDERACIONES

3.1 El Vínculo Contractual

El contrato es en esencia un acuerdo de voluntades que directa y conscientemente están dirigidas a crear efectos jurídicos. Las relaciones jurídicas surgidas entre particulares en virtud del principio de la autonomía de la voluntad tienen eficacia reconocida en el ordenamiento jurídico positivo.

El conflicto sustancial que subyace en este proceso toca con la existencia de un acuerdo contractual entre las partes, con las especificaciones del contrato de arrendamiento, tipificado en los artículos 1973 y sucesivos del Código Civil.

El artículo 1973 del Código Civil al referirse al contrato de arrendamiento señala que 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 ese goce, obra o servicio un precio determinado.

Siendo por tanto un contrato meramente consensual, se perfecciona por el solo consentimiento, y sus elementos esenciales se configuran en una cosa y un precio.

El contrato de arrendamiento es de los llamados de tracto sucesivo o de ejecución continuada, que se caracteriza porque el cumplimiento de las obligaciones de las partes solo es susceptible de realizarse mediante la reiteración o repetición de un mismo acto, o, en otras palabras, por la observancia permanente en el tiempo de una determinada conducta, única manera esta, impuesta por la naturaleza de la prestación debida, de poderse satisfacer el interés económico que indujo a las partes a contratar.

De la definición del contrato de arrendamiento contenida en el Código Civil en su artículo 1973, se identifica que son de su esencia, los siguientes elementos: a) EL OBJETO: Una cosa cuyo goce se concede por una de las partes a la otra, o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra; b) EL CANON: Un precio que otra parte contrae la obligación de pagar; y c) EL CONSENSO: Consentimiento de las partes en la cosa y el precio.

3.2 Relación jurídica procesal, respecto del proceso de restitución de inmueble arrendado

Mediante el proceso de restitución del inmueble arrendado (bien sea de vivienda, locales comerciales, oficinas u otros) se procura, primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, y no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales se pueden hacer efectivos por un proceso de ejecución independiente[1].

Cosa diferente es que, si la causal alegada es la mora del arrendatario y este quiere oponerse, debe consignar los cánones adeudados, como igual lo debe seguir haciendo durante el transcurso del proceso, pero esa consignación obedece a razones enteramente distintas de las de convertir este proceso en un juicio para obtener el recaudo de cánones atrasados, pues, se insiste, es básicamente la de lograr la restitución del bien dado en arrendamiento.

[1]López Blanco Hernán Fabio, Procedimiento Civil, Parte Especial, Octava Edición. 2004. Tomo II. Pág. 179.

Señala el artículo 384 del Código General del Proceso, que cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, a esta se debe acompañar prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario o prueba testimonial siquiera sumaria. El contrato de arrendamiento fue aportado en original con la demanda y obra a folio 5 del expediente.

3.3 De la causal invocada

Tratándose de arrendamiento de locales comerciales, las disposiciones contempladas en el Código de Comercio, son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en contrario. El ordenamiento comercial, considera al contrato de arrendamiento como un elemento del establecimiento de comercio (artículo 516 numeral 5).

El contrato de arrendamiento de locales comerciales está sujeto en su régimen legal a las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio y por expresa disposición del artículo 2 ibídem[2], las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil.

Dentro de los aspectos del arrendamiento comercial contemplados en el Código de Comercio, se encuentran: (i) el derecho de renovación del contrato luego de haberlo ocupado por dos años consecutivos (artículo 518), en caso que el arrendador necesite el inmueble para su vivienda o para reconstruirlo o repararlo se prevé el desahucio por lo menos con seis meses de anticipación (artículo 520); el pago de indemnización en caso que no se le dé en arriendo el nuevo local o sea utilizado para actividades similares (artículo 522).

La causal de terminación del contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, cuando es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, pone al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago, por lo que le corresponde entonces al arrendatario desvirtuar la causal invocada

[2] El artículo 1° del estatuto comercial estipula: *"Los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial, y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas".* En cuanto a la aplicación de la ley civil, el artículo 2°, consagra: *"En las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil."*

por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.

El artículo 384 del Código General del Proceso dispone:

> *"Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este 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 demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismo períodos, a favor de aquel*".

4. EL CASO CONCRETO

En el presente caso, se tiene que la parte actora allegó prueba de la existencia del contrato de arrendamiento entre el señor DARÍO ÁLVAREZ JARAMILLO como arrendador y LEÓN DARÍO SERNA MARÍN en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 45D No. 62-29, Primer piso, Medellín, destinado a local comercial, en el que se identifican los elementos esenciales de tal contrato, como lo son la determinación de la cosa, el precio a cancelar por el uso de la misma y la duración del mismo por término indefinido.

Ahora bien, la parte demandante alega como causal de terminación el incumplimiento del demandado en el pago de los cánones de arrendamiento, adeudando para la fecha de presentación de la demanda los cánones causados desde de agosto de 2020.

De ahí que, conforme al principio general de la carga de la prueba, es la parte resistente a quien debía probar que ha cumplido la obligación del pago de la renta en los términos pactados, sin embargo, no lo hizo a pesar de que contó con los términos procesales para ello, mismos que son perentorios conforme el artículo 117 del C. G. del Proceso.

Así las cosas, se dará aplicación a lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 384 del Código de General del Proceso, y por tanto se dictará sentencia que ordene la restitución del inmueble ubicado en la CARRERA 45D No. 62-29, Primer piso, Medellín.

5. COSTAS

Establece el numeral 1 del artículo 365 del Código de General del Proceso que se condenará en costas a la parte vencida en el proceso; por lo tanto, conforme viene de indicarse, se condenará en costas a la parte demandada por haber salida avante las pretensiones de la demanda.

6. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley:

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor DARÍO ÁLVAREZ JARAMILLO como arrendador y LEÓN DARÍO SERNA MARÍN en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 45D No. 62-29, Primer piso, Medellín, destinado a local comercial.

SEGUNDO: ORDENAR a LEÓN DARÍO SERNA MARÍN, la restitución y entrega a la parte demandante del bien inmueble descrito, para lo cual contará con el término de 15 días siguientes a la ejecutoria del presente proveído. De no procederse voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE MEDELLÍN PARA CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE DESPACHOS COMISORIOS (REPARTO), a quien se librará el exhorto con los anexos necesarios, para efectuar la diligencia de lanzamiento.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Para que sean incluidas en la liquidación de costas, se fija como agencias en derecho la suma de un salario mínimo legal vigente equivalente a **$1.000.000**, de

conformidad con las disposiciones del artículo 365 del C. G. del Proceso y el Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016.

NOTIFÍQUESE[i] Y CÚMPLASE

DQR

KAREN ANDREA MOLINA ORTIZ

JUEZ

---

[i] Se notifica el presente auto por **ESTADO No. 196** hoy **7 de diciembre de 2022** a las 8:00 a.m.

Firmado Por:
Karen Andrea Molina Ortiz
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 007
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: **525ef6a62ab94b5d5c9c020cb75404c13a0bdd6da87a34cfa4e76297b77735dd**
Documento generado en 06/12/2022 01:46:17 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica