



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Treinta de junio de dos mil veintitrés

Proceso	VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO- No. 08
Demandante	CENTRO COMERCIAL VENAVER P.H.
Demandados	CARLOS NOÉ GIRALDO
Radicado	05 001 40 03 007 2021 01381 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Única
Providencia	SENTENCIA No. 237 de 2023
Temas	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 presente proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por la sociedad CENTRO COMERCIAL VENAVER P.H., en contra de CARLOS NOÉ GIRALDO.

1. PARTE DESCRIPTIVA

1.1 Identificación del tema de decisión

Mediante escrito presentado el 9 de diciembre de 2022, la sociedad CENTRO COMERCIAL VENAVER P.H., a través de apoderado, demandó a CARLOS NOÉ GIRALDO, para dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, por presentarse mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los siguientes meses de abril de 2020 a diciembre de 2020 por valor de \$453.448 cada mes y por los meses de enero de 2021 a octubre de 2021, por valor de \$460.749 cada mensualidad.

En la demanda, solicitó dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad CENTRO COMERCIAL VENAVER P.H., como arrendador, y CARLOS NOÉ GIRALDO como arrendatario y, en consecuencia, ordenar la restitución del inmueble a la arrendadora y que se ordene la practica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado comisionando al funcionario competente para hacerlo.

Como fundamento de las pretensiones, se relata que, entre las personas reseñadas, se firmó un contrato de arrendamiento el 18 de julio de 2017 por el bien común determinado en el reglamento de propiedad horizontal en su artículo 25, por el término de doce (12) meses, con un canon mensual vigente a la fecha de presentación de la demanda de \$460.749.

Se indica que el contrato versa sobre el inmueble identificado como *"El bien común no esencial en el cuarto piso sector que linda con el local privado 406 y que hace parte de la zona común del mall de comidas del centro comercial Venaver calle 48 n° 53-62, el cual se autoriza para ampliar el local 406 y será destinado oficina o bodega o una actividad comercial conexas a las desarrolladas al Centro comercial siempre y cuando dicha actividad sea autorizada por el Consejo de Administración, el bien común objeto del presente contrato no podrá utilizarse para actividades contrarias a la ley y buenas costumbres. Este arriendo y su valor fueron aprobados por el Consejo de Administración acta N° 05/20017 del 31 de mayo de 2017"*

Se señala que la parte demandada incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato, incurriendo en mora en el pago del canon mensual de arrendamiento, en la forma que indicó previamente.

1.2 Crónica del proceso

Por cuanto la demanda reunía las exigencias de los artículos 384, 82 y siguientes del Código General del Proceso, el Despacho mediante auto del 3 de mayo de 2022 admitió la misma.

La demandada fue notificada personalmente al demandado, conforme el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, a través de correo electrónico desde el 24 de agosto de 2022, quien dentro de la oportunidad procesal no contestó la demanda, ni formuló excepción alguna.

1.3 Problema jurídico

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para declarar la terminación del contrato de uso de bien común no esencial celebrado entre el CENTRO COMERCIAL VENAVER P.H.. como arrendador, y CARLOS NOÉ GIRALDO como arrendatario, del espacio ubicado

e identificado como “*El bien común no esencial en el cuarto piso sector que linda con el local privado 406 y que hace parte de la zona común del mall de comidas del centro comercial Venaver calle 48 n° 53-62, el cual se autoriza para ampliar el local 406 y será destinado oficina o bodega o una actividad comercial conexas a las desarrolladas al Centro comercial siempre y cuando dicha actividad sea autorizada por el Consejo de Administración, el bien común objeto del presente contrato no podrá utilizarse para actividades contrarias a la ley y buenas costumbres. Este arriendo y su valor fueron aprobados por el Consejo de Administración acta N° 05/20017 del 31 de mayo de 2017*”, de Medellín, por haber incurrido el arrendatario 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, este Juzgado es competente para conocer de la presente acción, en virtud de lo previsto en el numeral 7 del artículo 28, numeral 6 del artículo 26 y artículo 17 del Código General del Proceso; 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.

3. CONSIDERACIONES

3.1 El Vínculo Contractual

El contrato es en esencia un acuerdo de voluntades directa y conscientemente 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, al que se le dio el nombre de uso de bien comun no esencial, el cual cuenta 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, que en efecto es lo acontecido en el contrato celebrado en la media que una parte conceder el goce de un espacio debidamente alindado y la otra a pagar un precio por el uso del mismo.

Siendo así, entonces podemos establecer que el contrato celebrado es un contrato de arrendamiento, y por tanto decir que el mismo es 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 independiente¹.

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.

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.

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 ibídem², 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

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

² El artículo 1º 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 2º, consagra: "En las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil."

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 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:

"3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

(...) 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, éste 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 aquél".

4. EL CASO CONCRETO

En el presente caso, la parte actora allegó copia digital del contrato de suscrito entre CENTRO COMERCIAL VENAVER P.H.. como propietaria, y CARLOS NOÉ GIRALDO como usuario, del inmueble ubicado e identificado como "El bien común no esencial en el cuarto piso sector que linda con el local privado 406 y que hace parte de la zona común del mall de comidas del centro comercial Venaver calle 48 n° 53-62, el cual se autoriza para ampliar el local 406 y será destinado oficina o bodega o una actividad comercial conexas a las desarrolladas

al Centro comercial siempre y cuando dicha actividad sea autorizada por el Consejo de Administración, el bien común objeto del presente contrato no podrá utilizarse para actividades contrarias a la ley y buenas costumbres. Este arriendo y su valor fueron aprobados por el Consejo de Administración acta N° 05/20017 del 31 de mayo de 2017", de Medellín, en el que se identifican los elementos esenciales de tal contrato, pues allí está expresamente determinada la cosa, el precio a cancelar por el uso de la misma.

Dicho contrato trae inmersos los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, pues en el mismo uno de los obligados se compromete a conceder el uso de una cosa a cambio de un precio y el otro a pagar dicho precio.

Así entonces el contrato aportado es prueba conducente de la relación contractual por cuya extinción se propugna, elemento necesario para la prosperidad de la acción.

Ahora, la parte demandante alega como causal de terminación del contrato el incumplimiento por parte del demandado en el pago del precio en la forma como se estipuló en el contrato, y que se incurrió en mora en el pago de las compensaciones (cánones) de los meses de abril de 2020 a diciembre de 2020 de enero de 2021 a octubre de 2021.

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

Así las cosas, será del caso dar aplicación a lo dispuesto por el numeral 3° del artículo 384 del Código de General del Proceso, y por tanto se dictará sentencia que ordene la restitución del inmueble ubicado e identificado como *"El bien común no esencial en el cuarto piso sector que linda con el local privado 406 y que hace parte de la zona común del mall de comidas del centro comercial Venaver calle 48 n° 53-62, el cual se autoriza para ampliar el local 406 y será destinado oficina o bodega o una actividad comercial conexa a las desarrolladas al Centro comercial siempre y cuando dicha actividad sea autorizada por el Consejo de Administración, el bien común objeto del presente contrato no podrá utilizarse para actividades contrarias a la ley y buenas costumbres. Este arriendo y su valor fueron aprobados*

por el Consejo de Administración acta N° 05/20017 del 31 de mayo de 2017", de Medellín.

En orden a lo anterior se hace innecesario acceder a la solicitud de restitución provisional.

5. COSTAS

Establece el numeral 8 del artículo 365 del Código General del Proceso, que solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación, conforme el anterior precepto no se condenará en costas a la parte demandada.

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 uso de bien común no esencial, suscrito entre CENTRO COMERCIAL VENAVER P.H.. y CARLOS NOÉ GIRALDO, en relación con el espacio ubicado e identificado como *"El bien común no esencial en el cuarto piso sector que linda con el local privado 406 y que hace parte de la zona común del mall de comidas del centro comercial Venaver calle 48 n° 53-62, el cual se autoriza para ampliar el local 406 y será destinado oficina o bodega o una actividad comercial conexas a las desarrolladas al Centro comercial siempre y cuando dicha actividad sea autorizada por el Consejo de Administración, el bien común objeto del presente contrato no podrá utilizarse para actividades contrarias a la ley y buenas costumbres. Este arriendo y su valor fueron aprobados por el Consejo de Administración acta N° 05/20017 del 31 de mayo de 2017", de Medellín.*

SEGUNDO: ORDENAR a CARLOS NOÉ GIRALDO, la restitución y entrega a la parte actora del bien descrito, para lo cual contarán con el término de ejecutoria del presente proveído. De no procederse voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE MEDELLÍN PARA EL CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE DESPACHOS COMISORIOS (REPARTO), a quien se librára el exhorto con los anexos

necesarios, se le concede la facultad expresa para allanar en caso de ser necesario y subcomisionar.

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 MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS M/L (\$1.160.000).**

NOTIFÍQUESEⁱ Y CÚMPLASE

DCP

KAREN ANDREA MOLINA ORTIZ
Juez

ⁱ Se notifica el presente auto por **ESTADO No. 106** hoy **4 de julio de 2023** 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: **b2ea0d59b2026b1d3f638d7e90b38a0b7d86b219ea205ba779c8d3dbe70bf27e**

Documento generado en 30/06/2023 01:56:15 PM

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