



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Siete (7) de octubre del dos mil veintiuno (2021)

Proceso	VERBAL SUMARIO - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE LOCAL COMERCIAL No. 14.
Demandante	ARRENDAMIENTOS MERINO HERMANOS Y CIA LTDA
Demandado	ELKIN DE JESÚS MACÍAS HENAO
Radicado	05 001 40 03 007 2021 00166 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Única
Providencia	Sentencia No. 258 de 2021
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 ARRENDAMIENTOS MERINO HERMANOS Y CIA LTDA a través de apoderado, en contra de ELKIN DE JESÚS MACÍAS HENAO.

1. PARTE DESCRIPTIVA

1.1 Identificación del tema de decisión

Mediante escrito presentado el 8 de febrero de 2021, ARRENDAMIENTOS MERINO HERMANOS Y CIA LTDA, como arrendadora, a través de apoderado demandó a ELKIN DE JESÚS MACÍAS HENAO en calidad de arrendatario, para dar por terminado el contrato de arrendamiento pactado entre las partes, y en consecuencia, ordenar la restitución del inmueble arrendado, previos los trámites del proceso verbal sumario de restitución de inmueble destinado a local comercial, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Como fundamento de las pretensiones, se relata que, entre las personas reseñadas, se firmó un contrato de arrendamiento el 26 de octubre de 2011, con un canon mensual vigente a la fecha de presentación de la demanda de \$882.900 pesos.

El contrato versa sobre un inmueble ubicado en la Carrera 49 Nro. 48-39, tercer piso, de Medellín.

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 desde el 1 de abril de 2020.

1.2 Crónica del proceso

El Despacho mediante auto del 9 de marzo de 2020, admitió la demanda conforme lo disponen los artículos 82 y 384 del Código General del Proceso.

La notificación al demandado del auto admisorio de la demanda, se realizó de manera personal de conformidad con lo dispuesto en el Decreto legislativo 806 de 2020, en concordancia con la sentencia C-420 de 2020 de la Corte Constitucional, quien dentro de la oportunidad procesal no contestó la demanda ni formuló excepciones.

1.3 Problema jurídico

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para declarar la terminación del contrato de arrendamiento entre ARRENDAMIENTOS MERINO HERMANOS Y CIA LTDA, como arrendadora; ELKIN DE JESÚS MACÍAS HENAO como arrendatario del bien inmueble destinado a local comercial, ubicado en la Carrera 49 Nro. 48-39, tercer piso, de Medellín, por haber incurrido la parte arrendataria 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 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

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

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 o prueba testimonial siquiera sumaria. El contrato de arrendamiento fue aportado en archivo pdf con la imagen del mismo.

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 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).

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."

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:

"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, la parte actora allegó prueba que da cuenta de la existencia del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito entre ARRENDAMIENTOS MERINO HERMANOS Y CIA LTDA, como arrendador; y ELKIN DE JESÚS MACÍAS HENAO como arrendatario, del bien inmueble destinado a local comercial, ubicado en la Carrera 49 Nro. 48-39, tercer piso, de Medellín, en el que se identifican los elementos esenciales de tal contrato, del cual se desprende la perfección de la convención que las rige en tal tipo de obligaciones, pues allí está expresamente determinada la cosa y el precio a cancelar por el uso de la misma.

La parte demandante alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento el incumplimiento por parte de la demandada del pago de los cánones de arrendamiento, adeudando para la fecha de presentación de la demanda los cánones causados a partir de abril de 2020

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 artículo 384, numeral 4 del Código de General del Proceso, y por tanto se dictará sentencia que ordene la restitución del inmueble ubicado en la Carrera 49 Nro. 48-39, tercer piso, de Medellín, el cual tiene los siguientes linderos: Por el norte: Con Edificio Nestorja Carrera 49# 48-52; Por el sur: Con Centro Comercial Junín Pichincha Carrera 49# 48-33; Por el oriente: Con fachada que da a la carrera 49; Por el occidente: Con vacío que da al techo del segundo piso Carrera 49.

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, conforme el anterior precepto se condenará en costas a la demandada: ELKIN DE JESÚS MACÍAS HENAO

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 ARRENDAMIENTOS MERINO HERMANOS Y CIA LTDA, como arrendador; y ELKIN DE JESÚS MACÍAS HENAO como arrendatario, en relación con el inmueble destinado a local comercial, ubicado en la Carrera 49 Nro. 48-39, tercer piso, de Medellín, el cual tiene los siguientes linderos: Por el norte: Con Edificio Nestorja Carrera 49# 48-52; Por el sur: Con Centro Comercial Junín Pichincha Carrera 49# 48-33;

Por el oriente: Con fachada que da a la carrera 49; Por el occidente: Con vacío que da al techo del segundo piso Carrera 49.

SEGUNDO: ORDENAR a ELKIN DE JESÚS MACÍAS HENAO, 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 EL CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE DESPACHOS COMISORIOS (REPARTO), a quien se libraré el exhorto con los anexos necesarios, para efectuar la diligencia de lanzamiento, y 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 **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS M/L (\$908.526)**. equivalente a un salario mínimo legal vigente, de conformidad con las disposiciones del artículo 365 del C. G. del Proceso y el Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016.

NOTIFÍQUESE¹ Y CÚMPLASE

R.

KAREN ANDREA MOLINA ORTIZ

Juez

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:

**2c99623f378fad324ad673159d83b7dfc56e5f256b1c3130beba1f0d8
5ce6e00**

Documento generado en 07/10/2021 01:13:47 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

ⁱ Se notifica el presente auto por **ESTADO No. 149 (E)** Hoy **8 de octubre de 2021** a las 8:00 a.m.
Juan David Palacio Tirado. Secretario