



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Proceso	Verbal Sumario de Restitución
Demandante:	Propiedades 1 A S.A.S.
Demandado:	Plomería y Perforaciones S.A.S
Radicado:	05001 40 03 011 2020 00042 00
Decisión:	Concede pretensiones, en consecuencia, declara terminado el contrato de arrendamiento y ordena la restitución del inmueble.

Procede el Despacho a proferir sentencia escrita dentro de la acción verbal de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, promovida por la sociedad **PROPIEDADES 1 A S.A.S** identificada con el **NIT 900.276.073-7**, en contra de la sociedad **PLOMERIA Y PERFORACIONES S.A.S** identificada con el **NIT 900.349.551-0**, tras vencerse el termino de traslado de la demanda, en consideración a lo previsto en el numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P.

I. ANTECEDENTES

1. Fundamentos Fácticos. Enunció la parte demandante como fundamento de la demanda que mediante documento privado el día 19 de agosto de 2016 celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana con la sociedad PLOMERIA Y PERFORACIONES S.A.S, sobre el inmueble ubicado en la calle 82 # 51 B - 20 de la ciudad de Medellín.

Que el contrato de arrendamiento tendría una duración inicial de doce (12) meses, contados a partir del 1 de septiembre de 2016, con un canon mensual de arrendamiento de TRES MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$3.200.000) + IVA, pagaderos de forma anticipada dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada periodo mensual.

Que se pactó mediante la celebración de otro sí, la modificación de la cláusula sexta del contrato de arrendamiento, definiendo el canon de arrendamiento para la vigencia del año 2017-2018 por un valor de TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS M.L. (\$3.448.000) + IVA; igualmente, se establecido en la cláusula octava que los reajustes anuales del canon de arrendamiento seria en un porcentaje igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor IPC certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior más dos puntos, ascendiendo el canon a la suma de

TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M.L. (\$3.847.467) + IVA.

Que la sociedad demandada incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento, dentro de los términos convenidos, adeudando parcialmente el canon de arrendamiento del mes de agosto de 2019 y los cánones completos correspondientes a septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019.

2. Petición. Con fundamento en los anteriores hechos, solicitó la parte 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 costas y agencias en derecho que correspondan.

3. Historia Procesal. La demanda se admitió el 14 de febrero de 2020, donde se ordenó la notificación a la parte demandada, para lo cual, el representante legal de PLOMERIA Y PERFORACIONES S.A.S, señor ARIES DE JESUS VASQUEZ TAMAYO arrió el día 24 de febrero de 2020 escrito solicitando de conformidad con el artículo 301 del Código General del Proceso, se diera la notificación por conducta concluyente la sociedad que representa, en razón a que tenía pleno conocimiento del auto que admitió la demanda, tal y como consta a folio 24 del expediente.

Por lo anterior, mediante providencia del 3 de marzo de 2020 se tuvo notificada por conducta concluyente a la sociedad demandada, y aceptando su allanamiento a las pretensiones en los términos solicitado.

Expuestos 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

1. Aspectos Jurídico 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; el lugar de ubicación del bien objeto del proceso; los interesados gozan de capacidad para ser parte y para 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 ss ibídem, 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. De la acción de restitución y sus presupuestos axiológicos. Fundado en el apotegma previsto en el artículo 1602 del Código Civil, acerca de que todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes, y por ello es deber de éstas el cumplimiento irrestricto 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 C. 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 afinca 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)** 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.

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 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."*

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 repute 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 C. de Cio, para locales comerciales.

3.1. 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 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 Cio., 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 deshonrarse, igualmente pueden propiciar la terminación del contrato, siempre que esos convenios no desconozcan normas imperativas o de orden público.

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. G. del P. 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 C. 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.

5. Caso Sub judice. Bien, descendiendo al caso concreto, se tiene que la sociedad **PROPIEDADES 1 A S.A.S** identificada con el **NIT 900.276.073-7**, solicitó declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado con la sociedad **PLOMERIA Y PERFORAICONES S.A.S** sobre el inmueble objeto de estudio, ubicado en la calle 82 # 51 B - 20 de la ciudad de Medellín.

5.1. Como prueba de la existencia del contrato, la demandante acompañó original del documento privado contentivo del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes trabadas en la Litis el día 19 de agosto de 2016 el cual satisface los requisitos de la esencia, naturaleza (Art. 1501 del C. Civil) y forma del contrato de arrendamiento, muy especialmente, los señalados en el artículo 3 de la ley 820 de 2003, en cuanto a nombre de los contratantes, identificación del inmueble objeto del contrato, término de duración del contrato, y precio y forma de pago del canon, que se destaca desde ahora, fue fijado en TRES MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$3.200.000) + IVA y que con los incrementos, actualmente asciende a la suma de TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL

². LEAL PÉREZ, Hildebrando y otros. El contrato de arrendamiento y el proceso de restitución de inmueble. Editorial LEYER. Pág. 195.
Edificio José Félix de Restrepo Carrera 52 #42-73, piso 14 oficina 1414
Correo electrónico: cmpl11med@cendoj.ramajudicial.gov.co
Telefax 2327904 WhatsApp 3137399646

CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M.L. (\$3.847.467) + IVA, y para ser cancelado los cinco (5) primeros días hábiles de cada periodo mensual.

De esta manera, se tiene que el primero de los presupuestos axiológicos de la pretensión, se encuentra satisfecho, abriéndose paso el estudio del segundo de ellos, estos, el cumplimiento de la demandante o su allanamiento hacerlo.

5.2. En relación con este segundo elemento, debe indicarse, al compás de lo anotado antes 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 8 de la ley 820 de 2003 y 1982 del C. Civil.; prestación que se ha cumplido a cabalidad. De ahí, que se satisfaga el tercero de los presupuestos de la pretensión restitutoria.

5.3. 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.

Bien, 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 comprendidos desde agosto y diciembre de 2019.

La parte demandada, pese a haber sido notificada en debida forma, tal y como se dijo anteriormente, guardó absoluto silencio, por lo que opera la presunción contenida en el artículo 97 del Código General del Proceso, en cuanto a los hechos afirmados por la actora que son susceptibles de confesión.

En efecto, como se advirtiera anteriormente, como contraprestación al uso y goce, nace para el arrendatario, la obligación de: *"1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato..."*; siendo del caso recordar, que el incumplimiento contractual, al tenor de lo previsto en el artículo 1613 del C. Civil., tiene cabida, no sólo ante el incumplimiento total o parcial de la obligación, sino también, ante el cumplimiento imperfecto o tardío.

Claro lo anterior, se tiene que según la literalidad del contrato, la demandada, en su calidad de arrendataria, se obligó a pagar los cánones: *"los cinco (5) primeros días hábiles de cada periodo mensual"*, no obstante, está acreditado dentro del plenario, de acuerdo a la confesión que viene de referirse sobre las afirmaciones esbozadas por la actora, el acaecimiento en la mora de esta, incumpliendo el contrato de arrendamiento, obviando que lo convenido, era ley para las partes (1602 del C. Civil).

De esta manera, resulta palmario el incumplimiento de la demandada, a su obligación de pagar los cánones en el plazo estipulado en el contrato: *"los cinco (5) primeros días hábiles de cada periodo mensual"*. Dando así lugar en principio, a la terminación del contrato, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 de la ley 820 de 2003, que señala: *"Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: 1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato..."* a lo que se aúna, lo dicho por nuestra jurisprudencia de la Corte, 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"*³.

Ahora, no habiéndose acreditado por la parte demandada el pago oportuno y dentro del término establecido para tales fines, de los cánones que la demandante afirmó que le estaba adeudando, a pesar de recaer sobre la misma la carga probatoria, por tratarse de una afirmación indefinida, de conformidad con lo establecido en el artículo 167 inc. 4º del Código General del Proceso, se procederá como lo establece el numeral 3º del artículo 384 del ibídem, esto es, a dictar sentencia ordenando la restitución.

Así las cosas, reunidos como se encuentran todos los presupuestos y no existiendo causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, en todo o en aparte, el Juzgado Once Civil Municipal de Oralidad de Medellín,

III. FALLA

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento suscrito la sociedad **PROPIEDADES 1 A S.A.S** identificada con el **NIT 900.276.073-7**, en calidad de arrendadora, y la sociedad **PLOMERIA Y PERFORACIONES S.A.S** identificada con el **NIT 900.349.551-0**, en calidad de arrendataria, por haber incumplido el mismo, bajo la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada restituir dentro del término de **TRES (3) DÍAS**, del inmueble ubicado en la calle 82 # 51 B - 20 de la ciudad de Medellín.

TERCERO: COMISIONAR a la autoridad competente 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.

CUARTO: CONDENAR en costas a cargo de la parte demandada, la sociedad **PLOMERIA Y PERFORACIONES S.A.S** identificada con el **NIT 900.349.551-0**, a favor de la parte demandante, la sociedad **PROPIEDADES 1 A S.AS** identificada con el **NIT 900.276.073-7**, las cuáles serán liquidadas por la Secretaría del Juzgado, de conformidad con el artículo 336 del Código General del Proceso.

QUINTO: FIJAR como agencias en derecho, la suma equivalente a **MEDIO SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE**, esto es, **CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS UN PESOS M.L. (\$438.901.)**, las cuales deberán incluirse en la liquidación de costas.

NOTIFÍQUESE

A handwritten signature in black ink that reads "Vélez P.". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke extending to the right.

LAURA MARÍA VÉLEZ PELÁEZ

JUEZ