



República de Colombia
JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

Diecinueve (19) de Octubre de Dos Mil Veintiuno (2021)
Radicado: 2019-0864

PROCESO	VERBAL (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE)
DEMANDANTE	SANTA MARÍA Y ASOCIADOS S.A.
DEMANDADO	SEBASTIÁN CASTILLO BUILES
PROVIDENCIA	SENTENCIA 276 DE 2021
DECISIÓN	DECLARA TERMINADO CONTRATO

Entra el Despacho a proferir Sentencia dentro del presente proceso de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE**, instaurado por **SANTA MARÍA Y ASOCIADOS S.A.**, en contra de **SEBASTIÁN CASTILLO BUILES 8.028.640** en calidad de arrendatario, por "MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO", como causal de incumplimiento del contrato, en virtud de la cual se solicita, como pretensión, se declare terminado el contrato de arrendamiento y se ordene la restitución del inmueble, comisionando para la diligencia de entrega en caso de ser necesario, respecto del inmueble ubicado en la **CALLE 11 B N° 31 A 205 APARTAMENTO 1404, PARQUEADERO 97023 Y CUARTO ÚTIL 99029 EDIFICIO LIFE APARTAMENTOS, BARRIO EL POBLADO DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN.**

ANTECEDENTES:

Se acreditó en el expediente, que el 24 de septiembre de 2015 se celebró un contrato de arrendamiento entre **SANTA MARÍA Y ASOCIADOS S.A. NIT: 800032719-6**, en su calidad arrendador y **SEBASTIÁN CASTILLO BUILES** en su calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en **CALLE 11 B N° 31 A 205 APARTAMENTO 1404, PARQUEADERO 97023 Y CUARTO ÚTIL 99029 EDIFICIO LIFE APARTAMENTOS, BARRIO EL POBLADO DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN.**

En el contrato celebrado el canon inicialmente pactado fue por la suma de (\$2.000.000) mensuales; en la actualidad y de acuerdo con lo manifestado por

la parte demandante, el arrendatario incurrió en mora desde el mes de abril a septiembre de 2019.

La demanda correspondió a este Despacho por reparto efectuado por la Oficina de Apoyo Judicial de Medellín el día 03 de septiembre de 2019. Mediante auto del 05 de septiembre de la misma anualidad se admitió la misma, se ordenó la notificación a la parte demandada, haciéndole saber que contaba con el término de diez (10) días para ejercer su derecho de defensa; sin embargo, mediante providencia del 26 de enero de la presente anualidad, el Despacho efectuó control oficioso de legalidad y dispuso corregir la providencia del 05 de septiembre de 2019 en su numeral PRIMERO advirtiendo que la denominación correcta del trámite es VERBAL ESPECIAL PARA LA RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO y en el numeral SEGUNDO advirtiendo que el término con que cuenta la parte demandada para ejercer su derecho de contradicción y defensa es de veinte (20) días al tenor de lo previsto en el artículo 369 ibídem.

Ahora en cuanto a la notificación, el demandado SEBASTIÁN CASTILLO BUILES, quedó notificado conforme el artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020 tal y como consta en providencia del 29 de abril de 2021, sin que se hubiere pronunciado o hubiere presentado oposición o replica frente a los hechos y pretensiones de la demanda.

Es aplicable al presente caso el artículo 384 del Código General del Proceso que en su numeral 3° establece, que si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución. De allí que sea esta la etapa, esto es, la de juzgamiento la subsiguiente y correspondiente conforme a la ritualidad procesal vigente.

CONSIDERACIONES.

Los presupuestos procesales de validez del proceso o ausencia de causas de nulidad de la actuación aparecen cumplidos, siendo del caso, destacar los siguientes:

Se constatan satisfechos los presupuestos de conducción eficaz del proceso, al proferimiento 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 LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA DE LAS PARTES, desde el punto de vista formal, la parte demandante ésta legitimada en causa por activa y la demandada lo está por pasiva, dada la relación contractual que les unía tal como

consta en el contrato de arrendamiento.

EL INTERÉS JURÍDICO de la demandante, que surge al considerar que él 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 que está a cargo de la parte demandada, razón por la que fue convocada a resistirlas.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, consensual y oneroso, que surge del mero acuerdo entre las partes, con obligaciones y beneficios recíprocos; esa consensualidad, aun cuando significa la no convergencia de elementos formales ad sustanciam actus, si exige como mínimo para predicar su existencia, la confluencia de determinados elementos contractuales, cuales son: los sujetos (arrendador - arrendatario), el objeto (cosa sobre la cual recae el contrato) y el canon (precio pagadero como contraprestación por la tenencia del bien objeto del contrato).

El contrato de arrendamiento al igual que todo contrato bilateral, por disposición expresa del artículo 1546 del Código Civil, lleva envuelta la condición resolutoria tácita, es decir, en caso de incumplimiento por parte de uno de los contratantes, de las obligaciones que le son propias de acuerdo con lo convenido, procede la terminación del contrato.

Una de las obligaciones principales del arrendatario es pagar el precio del canon, en las condiciones acordadas, como contraprestación de la tenencia del bien que ostenta.

El artículo 1613 del Código Civil, indica que las obligaciones contraídas pueden cumplirse, o cumplirse imperfectamente o en forma retardada. El incumplimiento de tal obligación, así como su imputabilidad al deudor por culpa o dolo del mismo, son los elementos configurativos de la mora. Aducida la mora, puede darse por terminado el contrato por parte del sujeto que cumpliendo su carga obligacional, no es correspondido en la misma forma por el otro sujeto del contrato.

En este orden de ideas, sabemos que el artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento de cosas, como aquel en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de la cosa y la otra a pagar por ese goce un canon o renta, de ahí que la ley comercial da derecho al arrendador a recuperar el inmueble por incumplimiento del contrato mismo, por lo tanto,

entre ellas se encontraría la no cancelación por parte del arrendatario, de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

Debe tenerse en cuenta que en el sistema procesal colombiano, la regla técnica de la carga de la prueba es de máxima importancia, pues el inciso primero del artículo 177 del C. de P. Civil la acoge al señalar: "Carga de la prueba. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen". Por esta razón, se parte del supuesto de que son los sujetos de derecho que intervienen en el proceso sobre los que gravita fundamentalmente el deber de procurar que las pruebas se practiquen o aporten y es por eso que a su iniciativa para solicitarlas e interés para llevarlas a efecto se atiende de manera primordial.

El concepto de la carga de la prueba es fundamental para entender el porqué de ciertas decisiones judiciales, pues en aquellos eventos donde **la ausencia o falta de idoneidad de la prueba se presenta**, no puede el juez abstenerse de decidir y es así como **se impone un fallo en contra de quien tenía radicada la carga de la prueba**.

Luego 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 esté 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 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 aquel.

"Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo".

A su vez, el numeral 3º, del artículo 384 del Código General del Proceso, dispone:

“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”

De acuerdo a lo anterior, cuando el libelo de la demanda está fundamentado en la causal de no cancelación por parte del arrendatario de la renta, el demandado no será oído, sino hasta tanto demuestre que ha consignado el valor total de lo adeudado, aunado a ello, también deberá consignar oportunamente los cánones que se causen durante el curso del proceso y si no lo hiciera dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo.

Además de lo anterior, si el demandado no se opone dentro del término del traslado, se dictará sentencia en donde se ordene la restitución.

Caso concreto

Según lo manifestado en el escrito de demanda, SEBASTIÁN CASTILLO BUILES, celebro contrato de arrendamiento en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 11 B N°31° A 205 APARTAMENTO 1404, PARQUEADERO 97023 Y CUARTO ÚTIL 99029 EDIFICIO LIFE APARTAMENTOS, BARRIO EL POBLADO DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN.

Según puede verificarse en los anexos allegados con la demanda, el contrato de arrendamiento aportado, constituye plena prueba del contrato sin ser desvirtuado por la parte demandada.

Acorde con lo señalado dentro del contrato de arrendamiento de inmueble ubicado en la CALLE 11 B N°3° A 205 APARTAMENTO 1404, PARQUEADERO 97023 Y CUARTO ÚTIL 99029 EDIFICIO LIFE APARTAMENTOS, BARRIO EL POBLADO DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN, con un canon de arrendamiento inicial por valor de \$2.000.000,00. Se afirma en la demanda que el demandado se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes al mes de abril a septiembre de 2019 a la fecha de la demanda.

Ahora bien y como fue la parte demandada, SEBASTIÁN CASTILLO BUILES, debidamente notificado del auto admisorio de la demanda guardó silencio a lo pretendido en la demanda, se haría necesario dar aplicación a lo dispuesto el numeral 3°, del mismo artículo, disponiéndose a dictar sentencia de restitución.

Pero ello no podrá serlo sin antes pronunciarnos sobre los hechos modificativos de la demanda informados durante el curso del proceso, por parte del demandado, quien si bien no contesto la demanda ni propuso excepciones, si pretendió conforme al memorial introducido acreditar haber dado cumplimiento a lo exigido en el artículo 384 regla 4 inciso 1° del Código General del Proceso y de paso como se ha dicho informar hechos nuevos que conforme a la reglas procesales pueden ser informados durante el curso del proceso y hasta la fase final de alegaciones si a ella hubiera lugar, pues como se puede leer de los memoriales introducidos se da cuenta de los pagos realizados luego de la presentación de la demanda alguno del año 2021 incluso.

De cara a ello, se anota en primer lugar que la imposición legislativa relativa a acreditar el pago de los cánones causados durante el curso del proceso no fue cumplida técnicamente por la parte demandada, pero el mismo demandante en escrito presentado el 5 de octubre de 2021, informó al Despacho que el demandado logró ponerse al día con sus obligaciones en el mes del septiembre del presente año, por tanto se han cancelado los cánones causados no solo durante el curso del proceso hasta el referido mes, sino también los que se atribuían en mora al momento de presentación de la demanda. De allí que la afirmación del demandado en cuanto a su pago no encuentra asombro de duda; en lo que aun insiste el demandante es en la mora, pues aduce que ello lo fue de forma tardía.

Frente a ello y a efectos de encauzar el análisis hacia en punto de controversia que aún persiste, consta en el expediente el contrato suscrito entre las partes el día 24 de septiembre de 2015, en el cual se pactaron y estipularon de mutuo acuerdo por las partes mencionadas las siguientes cláusulas que resultan relevantes para el estudio que pretendemos emprender:

Fecha de iniciación del contrato: 25 de septiembre de 2015

Vigencia: 12 Meses

Valor: \$2.000.000 por cada periodo de treinta (30) días, que se pagaran en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días del respectivo periodo de pago en las oficinas de arrendador

En este orden es claro que las partes acordaron un periodo mensual de pago, anticipado para cada periodo pues se estableció claramente en el contrato de arrendamiento que sería los primeros cinco días de cada periodo.

Es de anotar que aunque las reglas del artículo 2002 del Código civil el arrendatario no debe la renta sino al vencimiento del periodo correspondiente, nada impide que contractualmente se estipule lo contrario, es decir que el precio del canon se pague por el arrendatario por anticipado, tal como consta en el contrato suscrito entre las partes.

Como sustento de lo hasta acá manifestado, resulta importante precisar que uno de los principios fundamentales que inspiran el Código Civil es el de la **autonomía de la voluntad**, al respecto la Corte Suprema de Justicia ha dicho:

"1. Como es suficientemente conocido, uno de los principios fundamentales que inspiran el código Civil es el de la autonomía de la voluntad, conforme al cual, con las limitaciones impuestas por el orden público y por el derecho ajeno, los particulares pueden realizar actos jurídicos, con sujeción a las normas que los regulan en cuanto a su validez y eficacia, principio éste que en materia contractual alcanza expresión legislativa en el artículo 1602 del Código Civil que asigna a los contratos legalmente celebrados el carácter de ley para las partes, al punto que no pueden ser invalidados sino por su consentimiento mutuo o por causas legales."¹

Ahora bien, como presupuesto, tenemos como ya lo hemos manifestado que conforme al contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, se ha dispuesto que: el pago del canon se hará dentro de los primeros cinco días de cada periodo.

Teniendo entonces que la demanda se sustenta en la mora de los siguientes periodos: del 25 de abril al 24 de mayo de 2019, del 25 de mayo al 24 de junio de 2019, del 25 de julio al 24 de agosto de 2019, del 25 de agosto al 24 de septiembre de 2019. En este orden, de cara no solo a lo informado por la parte demandada sino también lo dicho por la parte demandante se dio cuenta de pagos por valor de \$1.833.210 el día 13 de septiembre de 2021, \$2.352.150 el día 17 de junio de 2019 y 2.350.600 el día 9 de mayo de 2019 y siendo que los dos últimos son los que corresponden a los periodos que se demandan en mora, lo que se tiene es que ninguno de los dos tiene ocurrencia en los plazos estipulados para el pago, pues conforme a la imputación de pagos informada el

¹ CSJ, Cas. Civil, Sent. Mayo 17/85, Exp 4512. M.P. Pedro Lafont Pianetta

17 de junio de 2019 apenas se estaba cancelado el canon 25 de abril de 2019 al 24 de mayo de 2019, cuando su pago debió tener ocurrencia a más tardar el 29 del mes de abril de 2019, sucediendo igual para el pago del 9 de mayo de 2019 con el que apenas se estaba cubriendo el pago del periodo del 25 de marzo al 24 de abril de 2019, cuyo pago debió tener ocurrencia a más tardar el 29 de marzo de 2019.

Mírese entonces que ninguno de los periodos cuya mora se alego en la demanda se acreditó fue cancelado en forma oportuna y a contrario sensu ello se hizo en forma extemporánea, conforme al plazo acordado en el contrato de arrendamiento. Sin que pueda admitirse que el demandante condono el incumplimiento a la parte del arrendataria, pues es claro que el arrendador no estaba dispuesto a aceptar el pago con mora, pues para el 3 de septiembre de 2019, fecha para la que valga anotar no se había acreditado el pago acaecido el día 13 de septiembre de 2021 donde se normalizaron los pagos, el arrendador ya estaba exigiendo la restitución por la mora o pago tardío con que venía cancelado el arrendatario, pues ya había instaurado demanda por la mora en su pago, situación con la que se prueba que no estaba dispuesto a aceptar ni tolerar su pago tardío y que en ningún modo ha consentido que pueda pagarse en cualquier tiempo purgando la mora del arrendatario, pues accionó ante la jurisdicción con la decidida determinación de invocar la causal de mora, y aun así el arrendatario obsérvese solo cancela ó regulariza los pagos en el mes de septiembre del año 2021, bajo este supuesto factico el acreedor en modo alguno ha aceptado el pago por fuera del término acordado.

Es de anotar que lo dicho encuentra sustento en un aparte jurisprudencial cuyo aparte se permite el Despacho citar, tomado de la sentencia proferida con ocasión de un trámite de acción de tutela, por la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil el veinticinco (25) de mayo de dos mil once (2011) REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01 y con ponencia del Magistrado Dr. William Namén Vargas:

"Para que opere cualquiera de las cuatro sanciones se requería que los arrendatarios se constituyeran en mora, por haber incumplido con la obligación mensual de pagar el canon de arrendamiento dentro de los quince días siguientes al vencimiento de la mensualidad, de acuerdo con lo estipulado en la cláusula tercera del contrato, en armonía con los artículos 1595 y 1608. La mora, no sobra recordarlo, es un estado de incumplimiento calificado², que no se refiere, por más que suene obvio, al contrato, sino a cada una de las obligaciones derivadas de él; en el caso del contrato

² Casación de 7 de diciembre de 1982, no publicada.

de arrendamiento, ella se predica de cada uno de los cánones que surgen del negocio. Teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida (art. 1626 del Código Civil), incurre en mora quien incumple con ello, sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta”.

“En el presente caso, los arrendatarios pagaron de manera incompleta las mensualidades correspondientes a abril, mayo, junio, julio y agosto de 2010, pues no incluyeron el reajuste convenido en el negocio, tal como surge del comprobante de egreso de 28 de septiembre de 2010 aportado por la parte demandada y que obra a folio 42 del expediente. Así mismo, se observa que además los cánones de mayo, junio y julio fueron pagados de manera tardía, a finales del mes de agosto de 2010. Con esta sola circunstancia está plenamente acreditado que en el presente caso “se acumulan tres o más meses vencidos, sin el respectivo pago oportuno”, tal como lo dispone el contrato de arrendamiento. En análogo sentido, carece de todo sustento normativo la postura de la purga de la mora con la supuesta aceptación del pago del pago, por cuanto además de tardío e incompleto, la demandante instauró el proceso de restitución de tenencia por esa circunstancia, reservó expresamente sus derechos según nota visible en el comprobante de egreso 1426 (fl.40, exp. Restitución) y el 1432 de 28 de septiembre de 2010 (fl. 42, ídem) acredita aún más la falta de pago oportuno. En consecuencia, se encuentra acreditada la mora, y contrario a lo dispuesto en el fallo de 15 de diciembre de 2010, había lugar a declarar la terminación del contrato de arrendamiento. Igualmente, el ejercicio aritmético realizado por el Despacho acusado, que sin contar con fundamento alguno en las disposiciones legales o contractuales aplicables al caso imputó los pagos tardíos a las cuotas vencidas, resulta contrario a derecho. En esta medida, se halla una nueva vía de hecho en la sentencia del Juzgado”.

De este modo de acuerdo a la prueba obrante, se observa un comportamiento del demandado que conduce al pago tardío de cánones de arrendamiento, hecho que origina la causal de mora alegada, toda vez que **el arrendatario incumplió el contrato**, al incurrir en mora en el pago del canon de arrendamiento, debiendo entregar el bien inmueble arrendado, siendo lo anterior justamente una de las causales de terminación que tiene su soporte en la ley al estar expresamente consignada como causal de terminación del contrato de arrendamiento, por lo que considera este Despacho que con base en ello es procedente acceder a la pretensión principal de la parte demandante, declarando terminado el contrato de arrendamiento y ordenando al arrendatario la restitución del inmueble objeto del proceso.

En consecuencia se ordenará la entrega del inmueble ubicado ubicado en la CALLE 11 B N°31° A 205 APARTAMENTO 1404, PARQUEADERO 97023 Y

CUARTO ÚTIL 99029 EDIFICIO LIFE APARTAMENTOS, BARRIO EL POBLADO DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN dado en arrendamiento, lo anterior dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de la sentencia.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado veintiséis Civil Municipal de Medellín de la oralidad, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley

FALLA

PRIMERO. Por la causal de incumplimiento del contrato de arrendamiento, consistente en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados entre abril y septiembre de 2019, se **DECLARA** judicialmente **TERMINADO** el contrato de arrendamiento suscrito el día 24 de septiembre de 2021 entre **SANTA MARÍA Y ASOCIADOS S.A** en su calidad de arrendador y **SEBASTIÁN CASTILLO BUILES** en su calidad de arrendatario por "MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO", sobre el inmueble ubicado en la CALLE 11 B N°31° A 205 APARTAMENTO 1404, PARQUEADERO 97023 Y CUARTO ÚTIL 99029 EDIFICIO LIFE APARTAMENTOS, BARRIO EL POBLADO DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN.

SEGUNDO. Como consecuencia de lo anterior, la parte demandada, señor **SEBASTIÁN CASTILLO BUILES** se encuentra en la obligación de restituir el inmueble dado en arrendamiento a **SANTA MARÍA Y ASOCIADOS S.A.** y, de no hacerlo en forma voluntaria, dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de este fallo, se comisionará a los **JUZGADOS TRANSITORIOS CIVILES MUNICIPALES DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN, PARA EL CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE LOS DESPACHOS COMISORIOS**, para llevar a efecto la diligencia de lanzamiento, para lo cual se libraré Despacho Comisorio con los insertos del caso.

TERCERO. CONDÉNESE EN COSTAS a la parte demandada en favor de la parte demandante. Liquidense en su debida oportunidad por la Secretaría del Despacho, de conformidad con el artículo 366 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE

LILIANA MARÍA CARVAJAL VÉLEZ
Firmado Por:
JUEZ

Liliana Maria Carvajal Velez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 026 Oral
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: **0beb823b7a8de79aed38090fa0861cc56ef31e43cf46e5b65e4ff53ee97a17e9**

Documento generado en 19/10/2021 03:52:44 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>