



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE
MEDELLÍN

Medellín, veinticinco de enero de dos mil veinticuatro

Radicado: 050014003018**2023-00298**
Clase de proceso: Verbal sumario de restitución de inmueble arrendado
Demandante: **María Cecilia Kitchen Arbeláez**
Demandado: **Juan Sebastián España Burbano**
Asunto: **Sentencia.** Accede pretensiones

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada dentro del presente proceso verbal sumario de restitución de bien inmueble arrendado promovido **María Cecilia Kitchen Arbeláez** en calidad de arrendadora, en contra de **Juan Sebastián España Burbano**, como arrendatario.

ANTECEDENTES

1.- Se señaló en la demanda que la demandante en calidad de arrendadora y el demandado como arrendatario celebraron el contrato de arrendamiento N°05563502 de un local comercial situado en la Carrera 74 y marcado en su puerta de entrada con el #40-04 de la ciudad de Medellín.

Que el canon inicial del contrato de arrendamiento era de \$1'760.000 y el actual \$1'936.000, el cual debía ser pagado por el arrendatario en forma anticipada dentro de los siete (7) primeros días de periodo.

Indica que la obligación no ha sido cumplida a cabalidad por el demandado desde el mes de febrero de 2023, razón por la cual ha venido siendo requerida por la arrendadora para los pagos. Ha dejado de cancelar los cánones de febrero y marzo de 2023.

2.- Con fundamento en los hechos solicitó que se declare terminado el contrato de arrendamiento, por incumplimiento en el pago de los cánones pactados y se condene en costas al demandado y a restituir el inmueble objeto del contrato.

3.- Notificada la demandada propuso como excepción la inexistencia de la obligación argumentando en síntesis que a la fecha se encuentra pagada la totalidad de los cánones y lo que ocurrió fue que *"tuvo inconvenientes económicos para el pago del canon de arrendamiento del mes de febrero; aun así, demostró su buena fe e intención de pago, puesto que desde el día 14 de marzo del año en curso, canceló la totalidad del canon del mes de febrero y del mes de marzo; lo anterior claramente evidencia que hubo un retraso de días en el pago de los cánones, los cuales en todo caso a la fecha se encuentran cancelados"*.

CONSIDERACIONES

1.- Se encuentran acreditados los presupuestos procesales y materiales para proferir sentencia de mérito.

2.- Problema jurídico. Le corresponde al despacho determinar si se acreditó el incumplimiento contractual endilgado a la parte demandada y, por ende, si hay lugar a la restitución del local comercial descrito en la demanda, que se refiere a la mora de los cánones de arrendamiento y pago extemporáneo de los mismos.

3.- 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.

Regulan el arrendamiento de locales comerciales, por su especialidad, el Código de Comercio en sus artículos 518 a 524 dentro el título que reglamenta el régimen jurídico correspondiente a los establecimientos de comercio; también las normas generales y especiales del Código Civil en lo que atañen al contrato de arrendamiento.

Las normas especiales del Código de Comercio tienen un rango de orden público que impiden a las partes desconocerlas. Así mismo, limitan los derechos del arrendador a favor del arrendatario, impidiendo el abuso del derecho por parte del arrendador.

Esta especial protección se traduce en varias instituciones como lo son la renovación del contrato para quien haya ocupado el inmueble por no menos de dos años consecutivos y con un mismo establecimiento de comercio; el desahucio; el derecho de preferencia; las indemnizaciones a cargo del propietario y a favor del arrendador; y derecho del arrendatario de subarrendar hasta la mitad de los inmuebles.

Aunque efectivamente el legislador se encargó de darle una especial protección al arrendatario de locales comerciales, no por esto le es viable a este desconocer las cláusulas contractuales, ya que, dentro del mismo articulado Comercial de orden público, más específicamente en el numeral 1 del artículo 518, se consagra como causal válida para no renovar el contrato de arrendamiento y solicitar la restitución del local, en cualquier momento, el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario.

Ahora bien, como la normatividad comercial no reguló expresamente el contrato de arrendamiento comercial en aspectos diferentes al derecho de renovación y preferencia e indemnizaciones a que se hizo referencia, cuando se invoque el incumplimiento del contrato, de conformidad con el artículo 518 numeral 1 del C comercio, se debe acudir a las normas del Código Civil.

La obligación principal del arrendatario es pagar el canon de arrendamiento, el cual debe ser cubierto en el término y de la forma convenida en el contrato, pero en ocasiones sucede que el arrendatario cumple con sus obligaciones de forma defectuosa o incompleta y fuera del término establecido en el contrato y el arrendador recibe el precio, entonces se pregunta el despacho: ¿se incumplió el contrato?

De conformidad con el artículo 1602 de CC, todo contrato es ley para las partes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

En lo que respecta al pago de los cánones por fuera del término estipulado existen dos teorías que pretende dar solución.

El autor José Alejandro Bonivento, indica que, aunque en principio se da el incumplimiento del contrato, si el acreedor recibe mediando un acto positivo de aceptación, recibe el valor fuera de tiempo, está conviniendo en el pago y, por ende, purga la mora, hay una voluntad expresa o tácita del arrendador, *"Entonces se destruye la mora, puesto que se ha purgado. Lo que era incumplimiento del contrato, generador de efectos propios, como para demandar la terminación judicial del mismo, se convierte en un simple retardo excluyente, de esa manera de la mora del arrendatario"* (pag 326 *Los principales contratos civiles, Séptima edición*)

En contrario, ha dicho la Corte Suprema de Justicia. **Sobre la mora, CSJ Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas):** *"no existe razón jurídica atendible que sirva de soporte para entender que el recibo del pago de la renta en mora, pudo así per se, purgarla (...) Es que el pago hecho a destiempo y recibido por el acreedor **no tiene virtualidad para borrar la huella dejada por la mora**, porque, de todos modos, el pago recibido apenas podría servir para deducir que los arrendatarios cumplieron sus obligaciones de pagar; **pero lejos de entrañar que se haya cumplido en forma establecida en el contrato (...)** la mora **no desaparece con simplemente decir que el demandante recibió el pago que acusaba en mora**, si es que ella se produce cuando el plazo vence sin que se haya cumplido la obligación, tal cual lo señala el artículo 1608 del Código Civil. Y como aquí la obligación no se satisfizo en el plazo acordado (o legal), y además, como ella no estaba sólo en el pago, sino en que ese pago se hiciese a tiempo, la mora subsiste, porque, de todos modos, no se cumplió como era debido"¹. "carece de todo sustento normativo la postura de la purga de la mora con la supuesta aceptación del pago" (Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas).*

Postura reiterada por la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA , SALA DE CASACIÓN CIVIL Magistrada Ponente RUTH MARINA DÍAZ RUEDA, ocho (8) de marzo de dos mil doce (2012), Ref. Exp. 11001-22-03-000-2013-00125-01

4.- En el caso objeto de análisis no existe duda respecto a la existencia del contrato de arrendamiento entre las partes, el mismo fue allegado por escrito y la parte demandada aceptó ese hecho.

¹ Cfr. Tribunal Superior de Santa Fe de Bogotá, sentencia del 4 de junio de 1997. M.P. Carlos Julio Moya Colmenares.

La parte demandante señala que, para la fecha de presentación de la demanda, el demandado adeudaba los cánones de arrendamiento de febrero y marzo de 2023.

De manera entonces, que como el no pago de cánones y, por ende, la mora es una negación indefinida que no requiere prueba, le corresponde al arrendatario probar que no estaba en mora para la fecha en que se presentó la demanda (Art 167 inciso 4 del CGP) y que cumplió su obligación en los términos contenidos en el contrato.

Entonces, es oportuno referirse a las excepciones de mérito que el ejecutado nominó pago de los cánones de arrendamiento inexistencia del derecho para demandar, argumentando que canceló la totalidad de los cánones adeudados.

Sea lo primero advertir que una de las obligaciones del arrendatario es el pago del precio, sin este elemento no se puede hablar de contrato de arrendamiento, por ello es procedente de acuerdo a la autonomía privada entre las partes convenio respecto a que el pago del precio sea mes anticipado o vencido, cuando así se conviene, nace para el arrendatario la obligación de pagar en la fecha estipulada y si no lo hace incurre en incumplimiento contractual por mora.

Según se desprende del contrato allegado al proceso en la cláusula 7 se pactó que el canon de arrendamiento se pagaría dentro de los 7 primeros días de cada periodo mensual por anticipado. Además, en la cláusula décimo novena se consignó: *"(...) La mera tolerancia del arrendador en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad a su vencimiento, no se entenderá como ánimo de novación o de modificación del término establecido para el pago del contrato"*.

Entonces habiéndose probado la existencia del contrato y siendo el canon de arrendamiento uno de los requisitos esenciales del mismo, se infiere que el motivo fundamental para el cual el arrendador cede el goce del bien, es la obtención de una renta con la cual se le permita obtener una retribución económica, por lo tanto, no se puede forzar al arrendador mantener un contrato en el cual se incumpla con tal obligación.

Sobre la mora, Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas) debe señalarse que ésta *"es un estado de incumplimiento calificado, 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 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"***; posición que el despacho acoge por considera acorde con las normas que rigen las relaciones contractuales en nuestro ordenamiento jurídico.

En el caso, el arrendatario indicó que tuvo inconvenientes económicos para el pago del canon de arrendamiento del mes de febrero, pero aun así, desde el día 14 de marzo del año en curso, canceló la totalidad del canon del mes de febrero y del mes de marzo; para lo cual allegó como prueba del pago de los cánones las consignaciones en la cuenta bancaria de la parte arrendadora, con pagos por dos mensualidades el día **14 de marzo de 2023**, la primera a las 4:40 p.m. y la segunda a las 5:50 p.m.

Entonces, de la prueba documental allegada, se puede colegir que efectivamente para la fecha de presentación de la demanda (13 de marzo de 2023), se adeudaban los cánones de febrero y de marzo de 2023. Es de anotar que los pagos relevantes para el objeto del proceso, son los efectuados antes de la presentación de la demanda, dado que lo que debía acreditar la parte actora era la mora hasta esa fecha. Por ende, aunque la parte demandada realizó el pago el 14 de marzo de 2023, ello no quiere decir que no estaba en mora para la fecha en que se presentó la demanda, a la par, que según el contrato el no pago de los cánones en tiempo oportuno generaban intereses de mora, que no fueron pagados.

Lo anterior permite colegir que la arrendataria no pagó oportunamente sus obligaciones, en tanto que según la normatividad que rige la materia, se debe cumplir con el pacto expreso respecto al momento del pago que eran los días 7 de cada mes, no siendo aceptable un pago por fuera de dichos términos,

máxime que para la fecha de presentación de la demanda el arrendatario estaba en mora de pagar los meses a los que se hizo alusión.

Se indica, que si bien se alega que en el momento no existe deuda ya que se cancelaron y se expone los recibos de los pagos tardíos por parte de la arrendataria, se advierte que ello en modo alguno elimina la mora endilgada, la cual, como se anotó, ya se había dado al momento de la presentación de la demanda.

Y de otro lado, aunque podría decirse que la actora recibió los pagos tardíos, se indica que para el despacho el hecho de recibirse los dineros adeudados, no purga la mora de los arrendatarias, máxime que el pago de los mismos se verificaba a través de consignaciones en una cuenta bancaria de la arrendataria lo que imposibilitó cualquier conducta negativa de la demandada sobre este aspecto, además que como lo ha tenido ocasión la CSJ, específicamente en la sentencia que se hizo alusión (Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas). Y porque la mora no se estructura no solo por el no pago de la obligación sino por su cumplimiento tardío o defectuoso.

Ahora, podría pensarse eventualmente que no existió un incumplimiento grave, dado que se pagaron los cánones de forma extemporánea, pero se pagaron, sin embargo, como se ha dicho, el contrato es ley para las partes, por lo que de no producirse el pago de esa forma se configura mora automática y sin necesidad de requerimiento previo según lo dispone el artículo 43 de la Ley 820 de 2003, que es aplicable por remisión expresa del artículo 822 del Código de Comercio Código a los contratos de arrendamiento comercial.

De acuerdo con el artículo 63 del Código Civil, la culpa se divide en: culpa o negligencia grave o lata, "que consiste en no manejar los negocios ajenos con aquel cuidado que aun las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios"; culpa leve que es la falta de una diligencia y cuidado que las personas "emplean ordinariamente en sus negocios propios", es decir, que se trata de una culpa que "se opone a la diligencia o cuidado ordinario o mediano", como es la actuación de "un buen padre de familia" y la culpa o descuido levísimo, que consiste en "la falta de aquella esmerada

diligencia que un hombre juicioso emplea en la administración de sus negocios importantes", y "se opone a la suma diligencia o cuidado".

La culpa es un elemento de la responsabilidad contractual y su clasificación obedece a diligencia que se le exige al contratante en el cumplimiento de sus obligaciones cuyo incumplimiento da lugar a la terminación del contrato y la indemnización de perjuicios.

Tratándose de la obligación de pagar el canon en el contrato de arrendamiento, la obligación no está sometida a clasificación, ya que se incumple con la misma cuando no se cancela de la forma pactada o a falta de convenio según lo estipulado en la ley. Es que la arrendataria tenía clara su obligación respecto al pago del canon y la oportunidad para ello según lo que estipula la ley.

De tal modo, pese a que la parte demandada pueda estar en estos momentos al día en sus obligaciones, el incumplimiento contractual se presentó, dado que no se hicieron los pagos en los términos contractuales y dentro del expediente no se evidencia prueba que conlleve a considerar una variación de dichos términos.

5.- En ese orden de ideas, se tendrán por no probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada y se declarará terminado el contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones de arrendamiento y se ordenará a la parte demandada que restituya el inmueble en un plazo máximo de 10 días hábiles contados a partir de la sentencia.

Como agencias en derecho se fija la suma de 1 SMLMV.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN (ANTIOQUIA)**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: Declarando no probadas las excepciones de mérito.

SEGUNDO: Declarando terminado el contrato de arrendamiento del local comercial promovido **María Cecilia Kitchen Arbeláez** en calidad de arrendadora, en contra de **Juan Sebastián España Burbano**, como arrendatario, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento como se indicó en la parte motiva de la sentencia.

TERCERO: Ordenando a los demandados restituir, dentro del término de diez (10) días hábiles contados a partir de la sentencia, a la demandante el local comercial de la referencia ubicado en la Carrera 74 y marcado en su puerta de entrada con el #40-04 de la ciudad de Medellín.

CUARTO: Si la parte demandada no restituye voluntariamente el inmueble a la demandante en el término antes indicado, desde ahora se comisiona a la entidad competente para que lleve a efecto la diligencia de entrega, a quien se librárá despacho comisorio con los insertos del caso.

QUINTO: Condena en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de 1 SMLMV.

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL
DE ORALIDAD

*Medellín, 26 ene 2024, en la fecha, se
notifica el auto precedente por
ESTADOS N°, fijados a las 8:00 a.m.*

Secretario

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

Firmado Por:

Juliana Barco Gonzalez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 018
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: **6ba85216f2e5fcb3254df30a50bfe97ae4b094cf75f7df0e46f60d846cec5a95**

Documento generado en 25/01/2024 03:23:24 PM

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