



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

Medellín, cinco de noviembre de dos mil veinte

Radicado único nacional: 05001400301820190133100
Clase de proceso: Verbal sumario de restitución de inmueble
Demandante: Lonja Inmobiliaria del Sur S.A.S.
Demandada: Diego Hernán Álvarez Montoya, Gilda María Amaya Montoya y Natalia Andrea Álvarez Amaya
Asunto: Declara la terminación del contrato de arrendamiento-ordena la entrega de bien inmueble y condena en costas a la parte demandada.

De conformidad con el artículo 278 del Código General del Proceso, toda vez que no hay pruebas por practicar, procede el Despacho a dictar sentencia anticipada dentro del presente proceso verbal sumario de restitución de bien inmueble arrendado promovido por la Lonja Inmobiliaria del Sur S.A.S., en calidad de arrendador, en contra de Diego Hernán Álvarez Montoya, Gilda María Álvarez Montoya y Natalia Andrea Álvarez Montoya, en calidad de arrendatarios.

ANTECEDENTES

El demandante expuso que el 20 de septiembre del 2015, se suscribió contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la "Calle 30 N° 76-34, apartamento 302" del Municipio de Medellín, entre Arrendamientos Futurama S.A.S. como arrendadora con los señores Diego Hernán Álvarez Montoya, Gilda María Amaya Montoya y Natalia Andrea Álvarez Amaya, como sus arrendatarios, por el término inicial de 12 de meses, obligándose a pagar un canon mensual de \$450.000 de forma anticipada todos los 20 días de cada mes.

Aduce que el contrato se ha venido prorrogando y el canon actual es de \$511.050. Además, añade que el contrato referenciado fue cedido por la empresa de Arrendamientos Futurama S.A.S. al señor Carlos Eloy Mira Ríos, quien, además, cedió todos sus derechos a la demandada Lonja Inmobiliaria del Sur S.A.S.

Concluye, señalando que los arrendatarios se encuentran en mora de pago por los meses de agosto del 2019 a diciembre del mismo año, por un valor total de \$2.028.450.

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 a los demandados y a restituir el inmueble objeto del contrato.

ACTUACIÓN PROCESAL:

Por encontrarse ajustada a derecho se admitió la demanda el 09 de diciembre del presente año. El demandado Diego Hernán Álvarez Montoya fue notificado personalmente de la demanda y sus anexos el día 24 de enero del presente año, mientras que las demandadas Natalia Andrea Álvarez Amaya y Gilda María Amaya Montoya lo fueron mediante aviso desde el día 20 de febrero hogañ.

Dentro del término, los demandados se manifestaron respecto del líbelo y sus anexos, proponiendo al Despacho la excepción de pago e inexistencia de la obligación por cuanto se encuentran al día con su arrendador por concepto de cánones de arrendamiento. Para tal efecto, se sirvieron remitir al Despacho las constancias de pago expedidas por este.

Así las cosas, de conformidad con el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso, por cuanto no quedan pruebas pendientes por practicar, procede el Despacho a proferir sentencia anticipada en el presente trámite verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, previo las siguientes,

CONSIDERACIONES:

1.- Se encuentran acreditados los requisitos materiales y formales para proferir sentencia.

2.- Le corresponde al despacho determinar si hay lugar a declarar terminado el contrato de arrendamiento entre las parte por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, para lo cual se analizará la defensa del demandado en el sentido que a la fecha se encuentra al día con el pago del arriendo por lo que no se encuentra en mora.

2.- 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.

No obstante que la naturaleza consensual del contrato de arrendamiento no requiere que éste conste por escrito; la norma procesal exige tan solo una prueba sumaria para demostrar su existencia, la cual, junto con las demás probanzas, debe demostrar plenamente ese hecho, es decir, es necesario que ésta brinde certeza respecto de la celebración del acuerdo y de su vigencia.

Siendo el canon de arrendamiento uno de los requisitos esenciales del contrato, 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 a mantener un contrato en el cual se incumpla con tal obligación.

Pagar el goce entonces es la principal obligación de los arrendatarios, y en el caso que se analiza se les imputa incumplido sin que hayan demostrado lo contrario, y ante la falta de oposición, razón por la cual se ha incumplido el contrato dando lugar a la restitución.

3.- En el *sub lite*, con la demanda se allegó contrato escrito de arrendamiento suscrito entre Arrendamientos Futurama S.A.S. como arrendador y Diego Hernán Álvarez Montoya, Gilda María Amaya Montoya y Natalia Andrea Álvarez Amaya como arrendatarios, el cual, posteriormente fue cedido por parte de su arrendador a la Lonja Inmobiliaria del Sur S.A.S. De lo anterior, en conjunto con la contestación al líbello se infiere que entre las partes efectivamente existió contrato de arrendamiento.

Como argumentos y/o excepciones para no restituir el inmueble objeto de arrendamiento, los demandados adujeron encontrarse al día con relación al pago de los cánones de arrendamiento, toda vez que el día 30 de noviembre del 2019 se canceló a la inmobiliaria la totalidad de mensualidades adeudadas. Además de ello, señalan que el retraso en el pago de dos mensualidades en los cánones de arrendamiento se ocasionó por cuanto fueron directamente pagados al propietario del inmueble.

Conforme a lo anterior, observa el Despacho en primer lugar que se hace necesario aplicar el artículo 191 del Código General del Proceso con relación a la confesión que realizan los demandados de haberse encontrado en mora en, siquiera, al menos dos

cánones de arrendamiento. Al respecto, debe advertir el Despacho que la totalidad de los demandados aceptaron la mora aduciéndose circunstancias de pago que se ocasionaron directamente con el propietario del inmueble, sin embargo, ello es insuficiente, toda vez que claramente el contrato de arrendamiento no fue celebrado directamente con él, sino con la Lonja administradora conforme al contrato que fue aportado con la demanda.

En tal sentido, resáltese como los artículos 1973 y 2000 del Código Civil advierten claramente la obligación del arrendatario de pagar la renta, precio o canon de arrendamiento, **a su arrendador**; esta interpretación, otorga mayor claridad al Despacho respecto del incumplimiento en el que se ubicaron los arrendatarios al pagar directamente al propietario del inmueble los conceptos de cánones por las mensualidades aludidas. Ahora, aún así en gracia de discusión se afirmará que dicho pago fue válido, toda vez que en razón al contrato de mandato celebrado entre la Lonja Inmobiliaria del Sur S.A.S. y el propietario del inmueble será este quien finalmente perciba dicha renta, no se logró acreditar fehacientemente que tales mensualidades hayan sido pagadas de la forma en que se aduce.

Obsérvese entonces que las afirmaciones que realizan los demandados frente a dichos aspectos carecen de algún respaldo probatorio, pues es evidente que con la contestación no se allegaron recibos, facturas, constancias de consignación, o documentos similares que le otorguen al Despacho la convicción de que los hechos acaecieron de la forma en que se afirma. Inclusive, existe una contradicción cronológica entre lo probado con los anexos de la demanda y lo afirmado en su contestación, toda vez que el señor Carlos Eloy Mira cedió el contrato de arrendamiento a la Lonja desde el mes de mayo del 2017, mientras que la mora que se les endilga a ellos inicia desde el mes de agosto del 2019, circunstancia que expone, que hacía más de un año y medio a los hechos de la demanda, los arrendatarios tenían conocimiento de a quién se debía realizar el pago del canon.

Además, de los elementos probatorios que se aportaron con el escrito de contestación se extrae que la demandada, de hecho, sí se encontraba en mora frente al cumplimiento de sus obligaciones como arrendatarios. Lo anterior, por cuanto se deja expresa constancia de que las mensualidades de: julio a agosto del 2019 no fueron canceladas sino hasta el 09 de noviembre de dicho año; las correspondientes a agosto a noviembre, canceladas igualmente el día 30 del mismo mes y año, y finalmente las concernientes a diciembre del 2019, enero y febrero del 2020, cancelándose el día 5 de febrero hogaño.

Al respecto, se debe 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.

Sobre la mora, debe señalarse que ésta "*es un estado de incumplimiento calificado¹, 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 incompleta²*". Asimismo, se ha expresado que "*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**).

Igualmente, se ha establecido que "*la mora en el arrendatario es causal suficiente para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato³*".

En el caso, el arrendatario allegó como prueba del pago de los cánones de los meses de mayo del 2019 a julio del 2019, el día 9 de noviembre del 2019; de agosto del 2019 a noviembre del 2019 el día 30 de noviembre del 2019; el pago de diciembre del 2019 a enero del 2020, el 05 febrero del presente año.

Lo anterior significa que para la fecha de presentación de la demanda (29 de noviembre del 2019), el arrendatario se encontraba en mora de pagar los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre, tal como lo indicó la parte actora, toda vez que sus pagos no se efectuaron sino hasta el 30 de noviembre de 2019.

Lo anterior permite colegir que el arrendatario no pagó oportunamente sus obligaciones, en tanto que según la normatividad que rige la materia pues el pacto expreso respecto al momento del pago se entiende que debe ser por mensualidad anticipada los primeros 20 días de cada mes, no siendo aceptable un pago por fuera de dichos términos, máxime que para la fecha de presentación de la demanda el

¹ Casación de 7 de diciembre de 1982, no publicada.

² Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas.

³ Cfr. Providencia de 1989 julio 31. Magistrado Ponente: Jorge a. Castillo Rugeles.

arrendatario estaba en mora de pagar los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre del 2019.

Ahora, si bien se alega que en el momento no existe deuda ya que se cancelaron y se expone el recibo de los pagos tardíos por parte del arrendador, se advierte que ello en modo alguno elimina la mora endilgada, la cual, como se anotó, se presentó de forma constante, pues la Jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha sido precisa al señalar que *"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"*. Como ya se advirtió, *"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).

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

Debe resaltarse también que, si como se aduce en el escrito de contestación la parte demandada no cumplió con sus obligaciones como arrendatario en razón al incumplimiento mutuo de su arrendador, lo cierto es que debió promover de forma oportuna la correspondiente reclamación por tal situación, o en su defecto, acudir a los diferentes mecanismos judiciales pertinentes para el resarcimiento de sus perjuicios; sin embargo, tales aspectos tampoco fueron debidamente probados, a la par, que simplemente se realizó una breve mención sumaria a tales situaciones.

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

En ese orden de ideas, la excepción de pago de los cánones de arrendamiento se tendrá por no probada.

En este orden de ideas, se declarará terminado el contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de los demandados y se ordenará restituir el inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

Se condena en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de 1 smlmv.

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

FALLA:

PRIMERO: Declarar no probadas las excepciones de mérito.

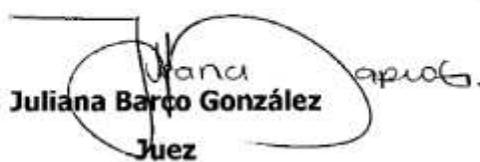
SEGUNDO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado por la Lonja Inmobiliaria del Sur S.A.S. , en calidad de arrendador y Diego Hernán Álvarez Montoya, Gilda María Amaya Montoya y Natalia Andrea Álvarez Amaya en calidad de arrendatarios, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

TERCERO: Se ordena a la parte demandada restituir dentro del término de 10 días, el inmueble localizado en la calle 30 N° 76-34, apartamento 302, 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 la autoridad competente para que lleve a efecto la diligencia de entrega, a quien se libraré despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: Costas a cargo de la parte demandada. Líquidense por la Secretaría. Como agencias en derecho se fija la suma de 1 smmlv.

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD**
*Medellín, 6 de noviembre de 2020,
en la fecha, se notifica el auto
precedente por ESTADOS fijados a
las 8:00 a.m.*

Firmado Por:

**JULIANA BARCO GONZALEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 018 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN**

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: **5886d00d2672d5ddfe91abfe1a246cbf8ac1cda4aaf2de049624db6ba6c20b3f**

Documento generado en 05/11/2020 02:19:16 p.m.

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