



## JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

Bello, Junio veintidós de dos mil veintiuno

Sentencia No 153 de 2021

PROCESO	Declarativo verbal de restitución
DEMANDANTE	Cooperativa Financiera Cotrafa
DEMANDADOS	Integrados IPS LTDA
RADICADO	05088310300220200006600
PROCEDENCIA	Reparto
INSTANCIA	Primera
PROVIDENCIA	Sentencia No 01 de 2021
TEMAS Y SUBTEMAS	Contrato de arrendamiento de local comercial
DECISIÓN	Declara terminado contrato de arrendamiento local comercial e imparte órdenes

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de la referencia.

### ACTUACIÓN PROCESAL

Estudiada la demanda, mediante proveído del día 6 de Julio de 2020, el Despacho resolvió admitirla e imprimirla el trámite del proceso declarativo, del título I, capítulo I, Libro Tercero del C. G. del P, artículo 384 y ss de la norma en comento.

Para garantizar el derecho al debido proceso, en especial, el contradictorio, la parte demandada fue notificado de la demanda y su auto admisorio, conforme al numeral 8° del decreto 806 de 2020, vía correo electrónico, el día 16 de Julio de 2020; los demandados, propusieron medios de defensa y medios exceptivos, pero resulta procedente dar aplicación al artículo 384 inciso segundo del numeral 4 del código General del Proceso que prescribe "... **si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso si no 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 adeudados, o en defecto de lo anterior cuando se presente los recibos de pago correspondiente a los 3 últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel**".

### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

Habiéndose agotado las etapas procesales pertinentes, vencido como se encuentra el término y como a la demanda se le imprimió el trámite del proceso declarativo y no se observa vicio alguno que invalide la actuación, es procedente entrar a decidir previas las siguientes consideraciones:

**ENTORNO A LOS ASPECTOS DE FORMA O RELATIVOS A LEY PROCESAL**

Se advierte en primer lugar que el despacho tiene aptitud legal para conocer y resolver esta controversia en atención a la cuantía de las pretensiones y al domicilio de la parte demandada, tal y como lo preceptúan las reglas 1ª del artículo 26 y 28 del Código General del Proceso. Existe capacidad para ser parte y comparecer; actuando la accionante por a través de apoderado judicial y la parte demandada actuó también mediante apoderado judicial; hay legitimación en la causa por activa y por pasiva; la demanda, fue técnica en tanto que la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento de local comercial arimada, reunía los requisitos formales de ley, la cuerda procesal observada correspondió a las formas previstas por el legislador para esta clase de asuntos, y existe interés para obrar, razón por la cual no se observa ninguna circunstancia que impida acceder al fondo de la cuestión planteada para darle solución.

**CONSIDERACIONES RESPECTO DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS DE LA PRETENSIÓN Y SU PRUEBA.**

Entre la sociedad demandante y el demandado, se celebró el contrato de Arrendamiento suscrito, el día 1 de Abril de 1998 y contrato de arrendamiento suscrito el día 1 de septiembre del 2010 en la modalidad de leasing habitacional. ( Folios 1 a 7 vto del expediente ).

Ese contrato de arrendamiento de locales comerciales está sujeto a las mismas reglas generales contenida en el código civil, pero el código de comercio contempla ciertos aspectos propios a fin de proteger la inversión económica del comerciante.

Esta regulación la encontramos a partir de su artículo 518 y hasta el 523 del código de comercio

Es claro, que el arrendador es el propietario o entidad financiera autorizada para celebrar esta clase de contratos y el arrendatario o locatario, la persona que usa y goza el inmueble para local comercial.

Desde el punto de vista procesal, el Código General del Proceso, regula en los artículos 384 y 385.

El artículo 384 del Código General del Proceso, regula el trámite de restitución de inmueble arrendado.

El inciso 1 del artículo 385 del Código General del Proceso, dispone : “ Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo.”. Esta es una norma remisoria, que ordena que, en los eventos indicados en la norma, se aplicaran las normas de la restitución de inmueble arrendado.

Proceso verbal. Cooperativa Financiera Cotrafa VS Integrados IPS Ltda. RDO 050883103002202000066.

Se tiene que el negocio jurídico ha sido definido como el instrumento que el derecho le otorga a las personas para la disposición de intereses, tendiente a producir un efecto jurídico, que consiste en la creación, modificación o extinción de una situación de derecho; dentro de las diversas categorías de negocios jurídicos, tenemos aquellos que versan sobre intereses patrimoniales de los celebrantes, pudiendo ser unipersonales o pluripersonales, en estos últimos, dos o más personas intervienen en la celebración del negocio, siendo manifestación inequívoca de esta categoría los contratos.

En materia contractual se pregona la existencia de un principio fundamental que inspira nuestro Código Civil, cual es el de la autonomía privada de la voluntad, en virtud del cual todo individuo, es libre, o no, de comprometerse; de suerte que, al participar en una determinada convención, bien puede estructurar autónomamente, en asocio con su co-contratante, el contenido del acuerdo, sin más restricciones que las que imponen la ley, el orden público y las buenas costumbres, *-salvo casos especiales como en los denominados negocios por adhesión-*, los cuales una vez celebrados imponen a los contratantes el deber de cumplir adecuadamente las prestaciones convenidas, ciñéndose de manera especial en su desarrollo al postulado de la buena fe. Se colige de lo anterior, que cuando las partes contratantes sujetan sus estipulaciones a las pautas de ley, esto es, en sus declaraciones de voluntad no comprometen el conjunto de normas que atañen al orden público y a las buenas costumbres, el derecho les concede a los negocios celebrados en esas condiciones fuerza de ley, de tal manera que no pueden ser invalidados, sino por el consentimiento mutuo de los contratantes o por causas legales. El aludido principio se encuentra regulado en el Artículo 1602 del Código Civil que indica : "*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.*"

Se quiere significar con lo anterior, que, una vez perfeccionado el contrato, el mismo está llamado a producir las consecuencias que las partes buscaron con su celebración.

1.- La tutela jurídica sustancial, o la norma jurídica de naturaleza sustancial que hace posible la tutela reclamada. Es innegable que la tutela jurídica sustancial de la pretensión de restitución del bien mueble arrendado que ha formulado la parte actora encuentra su tipicidad en lo dispuesto en los artículos 1973; 1982-1 y 2000 del Código Civil, que disponen : " Artículo 1973º.- El arrendamiento 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 este goce, obra o servicio un precio determinado".

"Artículo 1982. – El arrendador es obligado:  
A entregar al arrendatario la cosa arrendada...."

"Artículo 2000. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta...."

Proceso verbal. Cooperativa Financiera Cotrafa VS Integrados IPS Ltda. RDO 050883103002202000066.

En el caso de marras, en tratándose de un local comercial, se ha de tener en cuenta, además, lo dispuesto en el canon 518 del Código de Comercio, el cual reza:

*“Art. 518.- El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:*

**1º) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.** *(negrillas intencional)*

*2º) Cuando el arrendatario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.*

*3º) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva”.*

Las disposiciones normativas citadas, no solo nos presentan el concepto de lo que es el contrato de arrendamiento, sino que nos indican que el pago del canon es un elemento esencial del mismo y el incumplimiento de dicho elemento, se constituye en causa para ponerle fin, facultando entonces al arrendador para reclamar la declaración de terminación del contrato con la consecuente restitución del bien, con fundamento en el suceso determinado por tal incumplimiento: este es el efecto jurídico que busca el demandante, y constituye, tal consecuencia jurídica, el objeto de su pretensión.

Se concluye entonces, que las aspiraciones de la parte actora tienen en el presente caso, tutela jurídica concreta, quedando afirmar que conforme a lo dispuesto en la ley sustantiva (Artículo 1546 del Código Civil), que prevé que el incumplimiento de las obligaciones contractuales (como lo es mora en el pago de los cánones) da lugar a la terminación del contrato.

2.- Los presupuestos axiológicos de la pretensión que se formuló y constituye el objeto de la demanda. Si entendemos a los presupuestos axiológicos de una pretensión como aquellas circunstancias de hecho que se deben alegar y probar para que los reclamos del demandante sean acogidos favorablemente en la sentencia, tenemos que para el caso de marras tales presupuestos serían: La existencia de un contrato de arrendamiento; la condición de arrendador en el sujeto que formula la pretensión, y la de arrendatario en quien es llamado a resistirla, y la existencia de una causa que permita reclamar, como consecuencia jurídica, la restitución del bien dado en arriendo, previa la declaración de su terminación.

Ahora bien, y como anotación previa al estudio de estos presupuestos procesales con el ánimo de determinar la viabilidad de la pretensión, se ha de precisar que estos presupuestos tienen la particularidad de que cada uno de ellos es condición necesaria pero no suficiente para la prosperidad de la pretensión, lo que significa que todos y cada uno debe haber sido alegado y probado, y que uno sólo de ellos que falle o falte hace inoperante la figura, y releva a quien los examina de la necesidad de Proceso verbal. Cooperativa Financiera Cotrafa VS Integrados IPS Ltda. RDO 050883103002202000066.

continuar con el análisis de los demás porque de todas formas la pretensión ha de fracasar.

Así las cosas, para determinar si en el presente caso la pretensión está llamada a prosperar, se hace el siguiente estudio respecto de sus presupuestos axiológicos:

La existencia de un contrato de arrendamiento.

Recordemos que el concepto de contrato de arrendamiento lo dio el legislador en el artículo 1973 del código civil en los siguientes términos : “ El arrendamiento 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 este goce, obra o servicio un precio determinado”.

De la definición y conforme lo establece la doctrina mas autorizada encontramos que son elementos constitutivos del arrendamiento la cosa cuyo goce se entrega por una parte a la otra; el precio que el arrendatario debe pagar por el goce de la cosa; el consentimiento de las partes en cuanto a la cosa y el precio. De esto se sigue que este contrato se caracteriza por ser bilateral, oneroso, consensual y de tracto sucesivo.

Bilateral, porque supone necesariamente la presencia de dos partes, una de las cuales, entrega a la otra el uso y goce de una cosa, y ésta última se obliga para con la primera a pagar por el uso y goce. Oneroso, porque por el servicio de la cosa se ha de pagar un precio o canon, que determina también su naturaleza conmutativa por las prestaciones equivalentes. Consensual, porque para su existencia solo se requiere de la concurrencia de las voluntades de las partes en cuanto a la cosa y el precio, y de tracto sucesivo, porque sus prestaciones se cumplen periódicamente.

Ahora, y como acaba de decirse, si bien es cierto que el contrato de arrendamiento es por naturaleza consensual, no requiere formalidad del escrito para existir, también lo es que la disposición procesal que da vida a la pretensión de restitución del bien arrendado, exige en su formulación debida la presentación de la prueba de su existencia, la que según la misma ley procesal no puede ser otra que el documento suscrito por el arrendatario, la confesión prevista el artículo 184 del Código General del Proceso, o prueba testimonial sumaria.

Así, resulta procedente dar aplicación al artículo 384 inciso segundo numeral 4 del código de general del proceso que prescribe”... **si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso si no 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 adeudados, o en defecto de lo anterior cuando se presente los recibos de pago correspondiente a los 3 últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones**

**efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel”.**

Como no se puede considerar, en forma legal que hubo oposición, existe prueba escrita del contrato de arrendamiento suscrito por las partes, y el despacho no tiene pruebas para decretar de oficio, las pretensiones del accionante están llamadas a prosperar de conformidad con el artículo 384 numeral 3 del código general del proceso que preceptúa “.... Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, **el juez dictara sentencia ordenando la restitución”.**

Así la cosas, no habiéndose obtenido oposición alguna a los hechos y pretensiones formuladas por la accionante en el libelo demandatorio, no fueron propuestas pues ni excepciones, ni carencias de objeto, ni anomalía alguna, razón está por la cual se hace menester tomar la decisión basados en los hechos formulados.

En este orden de ideas, ha quedado pues establecido claramente lo concerniente a la mora, por tanto, y como consecuencia lógica de lo anterior, las pretensiones incoadas por la parte actora habrán de prosperar en su totalidad.

En virtud de lo indicado en precedencia, las costas serán a cargo de la parte demandada.

El **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BELLO**, administrando justicia en nombre de la **REPÚBLICA DE COLOMBIA** y por autoridad de la Ley,

#### **FALLA :**

**PRIMERO.** Declarar terminado el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito, el día 1 de Abril de 1998, suscrito por Cooperativa de Trabajadores de Fabricato “Cotrafa Cooperativa Financiera” hoy cooperativa Financiera Cotrafa y Coomeva EPS Integrados IPS Ltda hoy Integrados IPS Ltda como arrendataria, que recaía sobre el bien inmueble : sobre el cuarto piso que forma parte del edificio ubicado en la calle 46 N° 49-146 del Municipio de Bello identificado con matrícula inmobiliaria N° 01N-84717; cuyos linderos son: Por el Norte con el vacío del patio de Cotrafa Cooperativa Financiera y vacío sobre cubierta de la zona de cartera; por el Este, con vacío de propiedad de Fabricato (planta de aguas); por el Sur, con vacío de la servidumbre de Fabricato; por el Oeste, con vacío del espacio público de la carrera 50, por la parte superior, con el quinto piso del edificio de propiedad de Cotrafa Cooperativa Financiera; por la parte interior, con el tercer piso del edificio de propiedad de Cotrafa Cooperativa Financiera., por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del citado contrato por parte de los demandados.

**SEGUNDO.** Declarar terminado el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito, el día 1 de Septiembre de 2010, suscrito por Cooperativa de Trabajadores de Fabricato "Cotrafa Cooperativa Financiera" hoy cooperativa Financiera Cotrafa y Coomeva EPS Integrados IPS Ltda hoy Integrados IPS Ltda como arrendataria, que recaía sobre el bien inmueble : sobre el un espacio de noventa metros cuadrados que forma parte integrante de la fase 3 dl edificio de la sede administrativa de Cotrafa Cooperativa Financiera conforme al plano estructural, con acceso por la calle 46 N° 49-154 del Municipio de Bello; cuyos linderos son: Por el Sur, que da al frente con la carrera 50; por el Norte y por el Oriente, con otras dependencias del edificio que constituye la sede administrativa de Cotrafa Cooperativa Financiera; y por el Occidente; con local propiedad de las empresas públicas de Medellín, distinguido con Número 46-46 de la carrera 50, por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del citado contrato por parte de los demandados

**TRECERO.** Ordenar a los demandados hacer entrega a la parte actora del bien mueble mencionado en el punto anterior.

**CUARTO.** Condenar a los demandados al pago de las costas, toda vez que las pretensiones deprecadas por la demandante prosperaron en su totalidad, las cuales serán liquidadas por secretaría en la oportunidad procesal legalmente establecida.

**QUINTO.** Como agencias en derecho, conforme al numeral 4ª del artículo 366 del C. G. del P. y artículo 5º numeral 1.b del acuerdo PSAA16-10554 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, se fija la suma de \$ 10.500.000.00 pesos.

NOTIFIQUESE



JOSÉ MAURICIO GIRALDO MONTOYA  
JUEZ

P.C.M



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO  
BELLO – ANTIOQUIA

CERTIFICO

QUE EL AUTO ANTERIOR FUE NOTIFICADO POR ESTADOS ELECTRONICOS NRO 41 PUBLICADOS EN LA PAGINA WEB DE LA RAMA JUDICIAL HOY EN EL MICROSITIO DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BELLO ANT. EL DÍA 24 MES Junio DE 2021. DESDE LAS 8:00 A.M. HASTA LAS 5:00 P.M

GLORIA PAULINA MUÑOZ JIMENEZ  
SECRETARIA