

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)
Demandado: MARLA URIBE VELASQUEZ
Radicado: 2021-00289-00

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Segovia-Antioquia, Enero once (11) de dos mil veintidós (2022)

PROCESO	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANE	DROGUERIA SEGOVIA SAS (Gerente HERNANDO AVILA E)
DEMANDADO	MARLA URIBE VELASQUEZ
RADICADO N°	05 736 40 89 001 + 2021-00289 00
PROVIDENCIA	SENTENCIA N°. 2023-004
DECISIÓN	ACOGE PRETENSIONES

Evacuadas las etapas procesales pertinentes, procede el despacho a emitir fallo de fondo en el asunto de la referencia, el cual tuvo como sustento los siguientes:

1º.- FUNDAMENTOS FÁCTICOS:

Se refiere por parte de HENANDO DE JESUS AVILA ETIENNE que en su condición de Gerente de la Compañía DROGUERIA SEGOVIA LTDA, hoy DROGUERIA SEGOVIA SAS, el día 26 de Abril de 2017 celebró un contrato de arrendamiento de forma verbal y término indefinido con MARLA URIBE VELASQUEZ, relativo a un local de propiedad de la sociedad, ubicado en el segundo piso del edificio con nomenclatura Carrera 49 No. 49-59, sector denominado calle real del Municipio de Segovia, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 027-18594 de la oficina de registro de instrumentos públicos local.

Que el salón arrendado fu entregado a la inquilina con el fin de destinarlo para el funcionamiento de oficina de abogado y para la actividad de una fundación, pactándose un canon de \$3.750.000.00, pagaderos anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo rentístico, convenio que comenzó a regir el 1 de Junio de 2017, pero que dicho convenio lo hizo en forma particular, mas no como representante del *CENTRO JURIDICO MARLA URIBE VELASQUEZ S.A.S*, por cuanto dicha sociedad solo nació jurídicamente el 1 de Diciembre de 2017, fecha de matrícula en la Cámara de comercio del Magdalena Medio y Nordeste Antioqueño.

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)
Demandado: MARLA URIBE VELASQUEZ
Radicado: 2021-00289-00

Que los linderos generales del edificio cuya dirección es Carrera 49 No. 49 -59 donde se encuentra el cuarto piso o local arrendado son: **FRENTE** con la calle real o carrera 49, **DERECHO** con edificación de Stella Arroyave y sus hijos herederos de German Silva; **IZQUIERDO** con predios de Jairo Alberto Moreno y sus hermanos, hoy Centro Comercial "Milla de Oro" y **ATRÁS** con terrenos y casas del Barrio Santa Marta, los cuales igualmente aparecen en la Escritura Publica No. 784 del 10 de diciembre de 2010.

Que los linderos particulares del salón rentado, segundo piso, donde funciona la oficina de la demandada, son: **FRENTE** con el zaguán ubicado en el primer piso de la construcción, pasillo que comunica los diferentes locales comerciales habidos en la misma planta, **DERECHO** con el establecimiento de comercio denominado "Gocas Mobile", **IZQUIERDO** con el Restaurante "Central Food" y por **ATRÁS** con la heredad de la señora Stella Arroyave e hijos, sucesores del señor German Silva; POR EL cenit con el recinto donde funcionaba el "Salón de eventos Lillyam" hoy día la empresa minera *H D Corporación* y por el NADIR en parte con los locales de los establecimientos "Gocas Mobile", "Central Food" y "P y G".

Que la locataria MARLA URIBE VELASQUEZ sufragó la primera mensualidad de arriendo incompleta (\$3.500.000.00) en dinero en efectivo el día 26 de Abril de 2017 referente al mes de Junio de ese año, como también lo hizo respecto de otros cánones pero en forma interrumpida y no en el momento acordado, debiendo por ende a la fecha 11 meses del año 2018, todo el año de 2019, 2020 y 9 meses de 2021, totalizando por ende un total de cuarenta y cuatro (44) a razón de \$3.570.000.000.00 moneda corriente, todo para un total de \$157.080.000.00 moneda corriente.

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)
Demandado: MARLA URIBE VELASQUEZ
Radicado: 2021-00289-00

Que la demandada no ha querido cancelar la renta pactada a pesar de los requerimientos realizadas en distintitas reuniones como en Octubre de 2018, 9 de Marzo de 2019 y 21 de Abril de 2021 en su oficina denominado "Centro Jurídico", tal como se prueba con las declaraciones extra juicio arrimadas a titulo de prueba sumaria, incurriendo por ende la accionada en incumpliendo a las obligaciones contractuales adquiridas.

Que para demostrar la celebración y existencia del contrato de arrendamiento y la mora en el pago de los cánones respectivos, arrima cuatro (4) pruebas testimoniales sumaria rendidas bajo la gravedad del juramento sin citación de la locataria MARLA URIBE VELASQUEZ vertidas ante la Notaria Unica del Circulo de Segovia de DAIRO ALBERTO MUÑOZ JIMENEZ, RUBEN DARIO MONTOYA ECHAVARRIA, MARIA TERESA POSADA URIBE y LUZ STELLA VANEGAS JARAMILLO.

2.- PRETENSION

DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento celebrado en forma verbal y sin plazo de duración, entre HERNANDO DE JESUS AVILA ETIENNE como Gerente de DROGURERIA SEGOVIA SAS como arrendador y MARLA URIBE VELASQUEZ como arrendataria, del local situado en el cuarto piso de un edificio ubicado en la Carrera 49 No. 49-59 de Segovia Antioquia, celebrado el día 26 de Abril de 2017, vigente a partir del 1 de Junio de la mentada anualidad, canon mensual de \$3.570.000.00, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de Febrero de 2018 hasta el día de hoy.

Como consecuencia de lo anterior, se ordene a la demandada desocupar y restituir al demandante dicho local, condenándola al pago de la renta adeuda hasta la fecha y la que se origine

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)
Demandado: MARLA URIBE VELASQUEZ
Radicado: 2021-00289-00

durante el trámite del proceso, como de los intereses moratorios comerciales y/o legales.

Ordenar la restitución del bien arrendado, comisionando para tal efecto a la Inspección Municipal de Policía y/o Alcalde Municipal y la consecuente condena en costas.

3º.- LA ACTUACION

Se tiene que mediante proveído del veintiuno (21) de Noviembre de dos mil veintiunos (2021)¹ se admitió la demanda, ordenando correr traslado a la accionada por el termino de diez (10) días para que efectuará pronunciamiento, aunado a ello, se ordenó prestar caución para el decreto de unas medidas cautelares, requisito cumplido razón por la cual se emitió auto ordenando diferentes cautela².

Mediante proveído del veintidós (22) de Abril de la anualidad inmediatamente anterior y teniendo como base en recibió aportado³, se tuvo en cuenta el abono efectuado por la demandada por el monto de \$45.000.000.00⁴ .

Luego de remitirse en varias oportunidades las notificaciones, citaciones y demás a la demandada para enterarla de la existencia del proceso y ejerciera el derecho de contradicción sin lograrlo, mediante proveído del veinticinco (25) de Mayo se tuvo por efectuada la misma⁵ de conformidad con lo reglado en el artículo 6 del Decreto 806 de 20220, por cuanto se arrimó la constancia de la remisión de la demanda , anexos y auto admisorio por medio del correo electrónico u_marla@hotmail.com, tal como se puede observar a folios 189 a

¹ Fol. 62

² Fol. 80, 111135

³ Fol. 186

⁴ Fol 187

⁵ Fol. 201

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)
Demandado: MARLA URIBE VELASQUEZ
Radicado: 2021-00289-00

191, dejando fenecer los términos concedidos para efectuar pronunciamiento, sin que ello aconteciera.

Por medio de auto del veintiuno (21) de Junio⁶, se requiere a la parte actora para que se arrime el comprobante de los documentos remitidos tal como lo exige el artículo 8 de la Ley 2213 de 2002, lo cual efectivamente aconteció⁷, motivo por el cual por auto del veinticinco (25) de Julio, se tuvo notificada a MARLA URIBE VELASQUEZ del auto admisorio desde el once (11) del mismo mes, por cuanto según la constancia de la empresa ENVIAMOS la misma fue remitida al correo citado en párrafo anterior y recibida el 6 de Julio a la hora de las 11:31⁸, sin efectuar ningún pronunciamiento.

Mediante, mediante proveído del veinticinco (25) de Agosto se decretan las pruebas deprecadas por la parte actora, siendo ello documental y la orden de emitir sentencia escrita, de conformidad con lo reglado en el numeral 3, artículo 384 en concordancia con el párrafo final del nomenclado 390, ambos del Código General del Proceso⁹, absteniéndose de tener incorporados algunos documentos como pruebas por extemporáneas, ello en proveído del quince (15) de noviembre de la anualidad inmediatamente anterior¹⁰.

4.- CONSIDERACIONES

4.1 PRESUPUESTOS PROCESALES

Ellos son los requisitos mínimos que deben existir en una relación jurídico-procesal para su correcta formación y poderse decidir el litigio, siendo ellos: **I.- Competencia del Juez de conocimiento**, que en caso de autos se estructura por el asunto y la cuantía del mismo. **II. Capacidad de las partes**, siendo en

⁶ Fol. 203

⁷ Fol. 204 a 2012

⁸ Fol. 216

⁹ Fol. 218

¹⁰ Fol. 251

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)
Demandado: MARLA URIBE VELASQUEZ
Radicado: 2021-00289-00

este caso personas jurídicas, la actora DROGUERIA SEGOVIA SAS Nit No. 8110446641 y que concurre por intermedio de su Representante Legal HERNANDO DE JESUS AVILA ETIENNE, demandada persona natural, esto es MARLA URIBE VELASQUEZ, del cual no obra en el expediente prueba alguna que indique situación contraria, de donde se colige que son plenamente capaces. **III.-Capacidad para Comparecer al proceso**, lo que se hizo por intermedio de Apoderado Judicial por el actor, la accionada no lo hizo **y IV.- Demanda en forma**, lo cual se cumplió a cabalidad por lo que se deberá resolver de fondo el presente asunto, máxime cuando no se vislumbra vicio alguno capaz de invalidar lo actuado.

5º.- LA ACCIÓN INSTAURADA.

Se tiene que la acción de Restitución de inmueble Arrendado incoada en el presente asunto, es la contemplada dentro del Libro tercero, Sección Primera, Título XXII, Capítulo II del Código General del Proceso, más concretamente la reglada en los artículos 384 y siguientes.

6º.- LO PROBATORIO

La parte actora junto con la demanda arrimó la siguiente prueba documental: 1º.) Solicitud y declaraciones extraprocesales vertidas ante la Notaria Única de Segovia Antioquia por MARIA TERESA POSADA URIBE, LUZ STELLA VANEGAS JARAMILLO, FERNANDO ANTONIO CEBALLOS ALVAREZ¹¹

2º) Certificado de Existencia y Representación de la demandante¹²

3º) Certificado de Existencia y Representación del Centro Jurídico MARLA URIBE VELASQUEZ¹³

4º) Dieciocho (18) fotografías del inmueble y dependencias¹⁴

¹¹ Fol. 3 a 11

¹² Fol. 12

¹³ Fol. 15

¹⁴ Fol. 17 a 3135 a 37

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)
Demandado: MARLA URIBE VELASQUEZ
Radicado: 2021-00289-00

- 5º.) Copia de un recibo de pago de canon de arrendamiento¹⁵
- 6º) Cuatro copias de consignaciones en corresponsal bancario de Bancolombia y Extracto de Cuenta bancaria de la sociedad demandante¹⁶
- 7º) Escritura pública No. 784¹⁷
- 5º) Certificado de tradición del inmueble No. 027-18594¹⁸
- 8º) Varios recibos y comprobantes de consignación¹⁹.

7º.- EI CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Sea lo primero en indicarse que como se desprende del tenor literal del contrato arrendado, este es de índole comercial y por ende será regulado por el Código de Comercio en su articulado del 518 a 524 en lo especial, en lo sustancial por el Código Civil y en lo procedimental por el Código de Procedimiento Civil, Código General del Proceso y analógicamente en lo consagrado en la ley 820 de 2003.

Según el artículo 1973 del Código Civil, el ARRENDAMIENTO es: *"un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado"*, norma sustancial que contempla dentro de su definición los elementos generales del mismo, al paso que con posterioridad exige para su validez la capacidad, el consentimiento, objeto y causa lícita.

A su turno y en aplicación de la norma especial respecto del caso que nos ocupa, el artículo 518 indica:

"El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo

¹⁵ Fol. 32

¹⁶ Fol. 33 y 43

¹⁷ Fol. 38

¹⁸ Fol. 41

¹⁹ Fol. 43 a 48

Clase de Proceso: *Restitución de Inmueble*
Demandante: *DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)*
Demandado: *MARLA URIBE VELASQUEZ*
Radicado: *2021-00289-00*

establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

- *Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;*
- *Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y*
- *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”.*

Una de las características sobresalientes de los Contratos de Arrendamiento de Inmuebles destinados para Actividades Comerciales, como hemos visto, es la de no estar sometidos a intervención estatal especial distinta a la prevista en el Código de Comercio, de tal forma que, arrendador y arrendatario están en plena libertad para fijar a su conveniencia el periodo de duración [por horas, días, semanas, meses o años] y condicionarlo a determinadas situaciones de oferta / demanda, o variables de mercado, fijar el precio, la moneda, y forma del pago de la renta, así como los incrementos o reajustes al vencimiento.

En concordancia con lo anterior, el artículo 1603 del Código Civil nos indica que *“los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella”*, coligiéndose de lo anterior, que, al ser una presunción, debe desvirtuarse para demostrarse la mala fe.

Según el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil respecto de la carga de la prueba indica que: *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*.

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)
Demandado: MARLA URIBE VELASQUEZ
Radicado: 2021-00289-00

Respecto a la carga de la prueba la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en sentencia de 25 de mayo de 2010, de la siguiente manera:

"Al Juez no le basta la mera enunciación de las partes para sentenciar la controversia, porque ello sería tanto como permitirles sacar beneficio del discurso persuasivo que presentan; por ende, la ley impone a cada extremo del litigio la tarea de traer al juicio de manera oportuna y conforme a las ritualidades del caso, los elementos probatorios destinado a verificar que los hechos alegados efectivamente sucedieron, o que son del modo como se presentaron, todo con miras a que se surta la consecuencia jurídica de las normas sustanciales que se invocan".

8º.- CASO EN CONCRETO

Para el caso de autos tenemos que según lo atestado por **DAIRO ALBERTO MUÑOZ JIMENEZ** en su declaración juramentada con fines extraprocesales vertida el 5 de Agosto de 2021 ante la Notaria Única de Segovia²⁰, luego de aceptar el conocimiento personal del representante legal de la entidad demandante y de la demanda, en el interrogante 4º., manifiesta que es un hecho cierto que entre los antes mentados celebraron un contrato de arriendo de palabra, en forma verbal e indefinida en el tiempo para ella montar una fundación para beneficiar a las chatarrera y una oficina de abogado, acordándose \$3.570.000.00, contrato que comenzó a regir en Marzo o Abril de 2017, cuyo local dado en arrendamiento se encuentra en el edificio ubicado en la Carrera 49 No. 49-59, Calle Real de Segovia, más concretamente un segundo piso donde funcionó BANCOLOMBIA, describiéndolo por su ubicación y linderos.

Concordante con lo anterior **RUBEN DARIO MONTOYA ECHAVARRIA** manifiesta que efectivamente el contrato existió, que no sabe si fue verbal o escrito, ello por cuanto realizó trabajos eléctricos a órdenes de Hernando Ávila cuando ella estaba allá, no sabe el monto del canon pero era más de tres

²⁰ Fol. 3

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)
Demandado: MARLA URIBE VELASQUEZ
Radicado: 2021-00289-00

millones y medio, que el local se encuentra en el segundo piso donde funcionaba Bancolombia, edificio que queda en la calle real de Segovia, frente a la droguería del mismo nombre, describiéndolo por su ubicación y linderos²¹.

En Declaración Juramentada con fines extraprocesales vertida ante la misma notaria el veintiséis (26) de Abril de dos mil veintiuno (2021) por **MARIA TERESA POSADA URIBE**²², acepta conocer los extremos en conflicto ya que tiene un contrato de prestación de servicios con la Droguería Segovia, que le consta y tiene conocimiento de dos contratos de arrendamiento celebrado por HERNANDO DE JESUS AVILA ETIENNE con la doctora MARLA URIBE VELASQUEZ que fueron en forma verbal e indefinida, uno el de la oficina de abogados de ella, situado en el segundo piso desde el mes de Marzo o Abril de 2017 por un canon de \$3.570.000.00 y el otro el del gimnasio el cual empezó en Diciembre de 2018 y está situado en el cuarto piso del edificio, por un canon de \$3.400.000.00, los cuales se encuentran o hacen parte del inmueble ubicado en la Carrera 49 No. 49-59 segundo piso (oficina de abogado) y cuarto piso (gimnasio), determinándolos igualmente por sus linderos, reiterando que estuvo presente en varias reuniones donde se trató el tema de la falta de pago de los cánones, ya que ella ejerce como contadora de la droguería demandante.

Concordante con lo anterior existe esta atestación efectuada por la señora **LUZ STELLA VANEGAS JARAMILLO** esposa del señor HERNANDO DE JESUS AVILA ETIENNE, en la declaración extraprocesal vertida el veinticuatro (24) de Agosto de 2021²³, quien atesta ser la coadministradora del inmueble donde se encuentra el dado en arrendamiento, que le consta que ellos celebraron primero contrato de arrendamiento del local ubicado

²¹ F

²² Fol. 7

²³ Fol. 9

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)
Demandado: MARLA URIBE VELASQUEZ
Radicado: 2021-00289-00

en el segundo piso de la edificación que queda en la calle real con dirección Carrera 49 No. 49-59, donde antes operó Bancolombia, destinado para el funcionamiento de una Fundación y oficina de Abogados, eso fue como en el mes de Abril de 2017, que fue verbal porque ella le exigía a Herrenando el reglamento de propiedad horizontal para hacerlo por escrito, contrato que quedó a término indefinido, la renta se pactó en \$3.570.000.00 mensuales, pero en este momento está en mora, que Marla no volvió a pagar.

Adiciona igualmente que su esposo y hasta ella la requirieron verbalmente para la cancelación, e incluso en el mes de octubre de 2018 se reunió con ella, con Guillermo Mesa su compañero y Teresa Posada Uribe la Contadora de la Droguería Segovia para tratar el asunto del retraso en el pago de la renta, pero que ella prometió mucho pero no cumplió, describiendo el inmueble por su ubicación, nomenclatura, linderos generales y especiales.

De lo anterior tenemos que se cumple con la exigencia referida en el numeral 1º., del artículo 384 del Código General del Proceso haberse arrimado prueba sumaria de ello²⁴, la cual se rinde ante notario bajo la gravedad del juramento, que al no ser vertida con citación y anuencia de la demanda, podría ser objeto de ratificación, pero solo en el entendido en que la parte contra quien se aduce lo deprecara, tal como lo consagra el nomenclado 222 ibídem²⁵, lo que en el caso de autos no aconteció.

De lo anterior tenemos que según esas manifestaciones vertidas ante la Notaria Única de Segovia Antioquia efectuadas bajo la gravedad del juramento y de manera extraprocesal por DAIRO

²⁴ A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

²⁵ Solo podrán ratificarse en un proceso las declaraciones de testigos cuando se hayan rendido en otro o en forma anticipada sin citación o intervención de la persona contra quien se aduzcan, siempre que esta lo solicite.

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)
Demandado: MARLA URIBE VELASQUEZ
Radicado: 2021-00289-00

ALBERTO MUÑOZ JIMENEZ, MARIA TERESA POSADA URIBE, LUZ STELLA VANEGAS JARAMILLO y FERNANDO ANTONIO CEBALLOS ALVAREZ, se puede constatar la existencia del contrato de arrendamiento a término indefinido celebrado en forma verbal entre HERNANDO DE JESUS AVILA ETIENNE en su condición de Gerente de *DROGUERÍA SEGOVIA* y MARLA URIBE VELASQUEZ, sobre el segundo piso del inmueble ubicado en la Carrera 49 No. 49 -59 de Segovia, celebrado el 26 de Abril de 2017, pero vigente a partir del 1º de Junio de la misma anualidad.

Que según las mismas atestaciones el canon de arrendamiento convenido era de \$3.57.000.00 moneda corriente mensuales, describiendo igualmente el segundo piso pretendido en restitución por su ubicación y linderos especiales, refiriendo su presencia y participación en diversas reuniones acontecidas con motivo de la mora en el pago del canon de arrendamiento.

Que, según lo indicado por el Apoderado de la entidad demandante a la fecha de instaurar la acción de restitución (20 de Septiembre de 2021)²⁶, la accionada adeudaba 11 meses del año 2018, todo el año de 2019, 2020 y 9 meses de 2021, totalizando por ende un total de cuarenta y cuatro (44) a razón de \$3.570.000.000.00 moneda corriente, todo para un total de CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHENTA MIL PESOS (\$157.080.000.00) moneda corriente.

9º.- ANALISIS DE LA CAUSAL INVOCADA

Según la parte actora, hecho No. 8, la demandada MARLA URIBE VELASQUEZ el 26 de Abril de 2017 sufragó el canon del primer mes, más concretamente Junio, luego inoportunamente canceló tres (3) meses de la misma anualidad (Julio a Septiembre), también cancelo en Marzo de 2018 los otros cuatro (4) cánones, correspondiente a los meses de Octubre, Noviembre y Diciembre

²⁶ Fol. 49

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)
Demandado: MARLA URIBE VELASQUEZ
Radicado: 2021-00289-00

de 2017 y Enero de 2018, fecha desde la cual no ha cancelado suma alguna por dicho concepto, adeudando por ende cuarenta y cuatro (44) meses comprendidos del mes de Febrero de 2018 al 30 de Septiembre de 2021, para un total de CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHENTA MIL PESOS (\$157.080.00.00) moneda corriente, lo cual no ha sido controvertido.

Esa mora igualmente es ratificada en la declaración vertida por la señora LUZ STELLA VANEGAS JARAMILLO, quien acota que ella y su esposo la requirieron verbalmente para la cancelación, e incluso en el mes de octubre de 2018 se reunió con ella, con Guillermo Mesa su compañero y Teresa Posada Uribe la Contadora de la Droguería Segovia para tratar el asunto del retraso en el pago de la renta, pero que ella prometió mucho pero no cumplió.

Igualmente, revisada la cuenta de depósitos judiciales que se lleva en este despacho, se constató que hasta la fecha la demandada MARLA URIBE VELASQUEZ, desde la fecha desde la admisión de la demanda, Septiembre veintiuno (21) de dos mil veintiuno (2021)²⁷, al día de hoy no ha consignado suma alguna por dicho concepto, esto es, por los cánones indicados al momento de admitir la demanda como adeudados, como tampoco los causados durante el transcurso del proceso, tal como lo consagra el numeral 4º., artículo 384 ibídem, estructurándose por ende la causal invocada como génesis para esta restitución.

Igualmente, referente a la causal alegada en el caso de autos como es el no pago de los cánones de arrendamiento, la Corte Constitucional en Sentencia C-070 de 1993 la Corte estudió la referida norma y expuso lo siguiente:

²⁷ Fol. 62

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)
Demandado: MARLA URIBE VELASQUEZ
Radicado: 2021-00289-00

“La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual “incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión”. Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.

Para esta Corte es de meridiana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad.”

En cuanto a la configuración de una excepción genérica, no encuentra este despacho hecho irregular sustancial o procesal alguno que lleve a estructura excepción de ninguna índole y por ende le imponga a este operador judicial su declaratoria oficiosa de conformidad con lo ordenado en el artículo 306 del Código General del Proceso, que regenta esta actuación.

Debido a lo indicado en precedencia y lo normado en el numeral 3º, artículo 384²⁸, en concordancia con lo reglado en el párrafo 3º., párrafo 2º del artículo 390 del Código General del Proceso²⁹,

²⁸ 3. 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

²⁹ Cuando se trate de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)
Demandado: MARLA URIBE VELASQUEZ
Radicado: 2021-00289-00

éste despacho emitirá fallo de fondo acogiendo las pretensiones del actor, declarando la terminación del Contrato de Arrendamiento y la consecuencia restitución del inmueble objeto de arrendamiento, lo cual deberá hacer el demandado dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, condenándose en costas a la accionada.

El despacho deja constancia que tal como se reportó por el Representante Legal de la sociedad demandante, el extremo pasivo, más concretamente MARLA URIBE VELASQUEZ, el día diecinueve (19) de Enero de dos mil veintidós (2022)³⁰, efectuó un abono a los cánones adeudados por un monto de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$45.000.000.00) moneda corriente, debiendo por ende ser tenidos en cuenta para imputarse al valor de los cánones en mora.

10.- DECISIÓN

Por lo anterior, el Juzgado Promiscuo Municipal del Segovia -Antioquia, Administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la ley, **RESUELVE:**

PRIMERO.- DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento celebrado verbalmente y a término indefinido el 26 de Abril de 2017 entre HERNANDO DE JESUS AVILA ETIENNE como Gerente de DROGUERIA SEGOVIA SAS como arrendador y MARLA URIBE VELASQUEZ como arrendataria, respecto al local comercial situado en el segundo piso de un edificio ubicado en la Carrera 49 No. 49-59 de Segovia Antioquia, pacto vigente desde el 1 de Junio de 2017, por incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de Febrero de 2018 de hasta la fecha de presentación de la demanda.

audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.

³⁰ Fol. 186 y 185

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)
Demandado: MARLA URIBE VELASQUEZ
Radicado: 2021-00289-00

SEGUNDO: **ORDENAR** como consecuencia de ello la Restitución DROGUERIA SEGOVIA SAS representada por HERNANDO DE JESUS AVILA ETIENNE del local comercial mentado, lo cual deberá hacerse dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO. - COMISIONAR al señor Alcalde Municipal de esta localidad, para la práctica de la diligencia de Entrega del inmueble antes referido, en el caso de que el demandado MARLA URIBE VELSAQUEZ no la efectúe dentro del término indicado.

CUARTO. - CONDENAR en costa a la parte demandada. - INCLUYASE dentro de la misma y por concepto de Agencias en Derecho la suma de \$1.000.000.00 correspondiente a un salario mínimo legal mensual vigente, de conformidad con lo indicado en el artículo 5º, numeral 1), literal a) numeral 1o., del Acuerdo PSAA16-10554 de 2016.

NOTIFIQUESE,

El Juez,



JOSE LIBARDO HERNANDEZ PERDOMO