

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
VENECIA- ANTIOQUIA



Proceso	VERBAL SUMARIO- RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante	Sociedad Privada de Alquiler S.A.S SPA INC S.A.S
Demandado	Manuela Álvarez Cardona
Radicado	No. 05 861 40 89 001 2023 00125- 00
Instancia	Única
Sentencia Civil N°	Sentencia NRO. 084
Temas y Subtemas	Contrato de arrendamiento de local comercial
Decisión	Prosperan las pretensiones de la demanda

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
Venecia Antioquia, Dos de octubre de dos mil Veintitrés

Procede este Despacho Judicial a emitir el fallo que en derecho corresponda, dentro del presente proceso Verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, que ha sido promovido por la Sociedad Privada de Alquiler S.A.S SPA INC S.A.S en contra de Manuela Álvarez Cardona, demanda que se fundamenta en los siguientes:

ANTECEDENTES FÁCTICOS

“PRIMERO: EL(los) señores ALVAREZ CARDONA MANUELA en calidad de arrendatario, suscribió el pasado 1 DE DICIEMBRE DE 2020 un contrato de arriendo tipo COMERCIAL sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 51 CON CALLE 50 LOCAL 117 en VENECIA. AREA DIEZ TIENDA INMOBILIARIA SABANETA SAS identificada con el(la) Nit(C.C.) No. 900 493 419-1 a través de su Representante Legal, realizó cesión del contrato de arrendamiento objeto de esta demanda a SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER, identificada con Nit. N° 805 000 082 -4 el 7 DE OCTUBRE DE 2022. Dicha cesión fue notificada en debida forma a ALVAREZ CARDONA MANUELA en calidad de arrendatario(s) y BOLIVAR CARDONA ANA MARIA, en calidad de deudor(es) solidario(s), reconociendo la calidad de ARRENDADOR a SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER identificada con Nit. 805 000 082 -4, cancelándole al cesionario los cánones de arrendamiento

SEGUNDO: Conforme a la cláusula PARTE INICIAL DEL CONTRATO del contrato de arrendamiento, que el inmueble antes descrito fue arrendado por la suma de \$ 420 000 MAS IVA pesos m/cte pagaderos los cinco (5) días de cada periodo mensual de forma anticipada.

TERCERO: Así mismo, las partes pactaron en la cláusula PARTE INICIAL DEL CONTRATO, que la vigencia del contrato de arriendo, será por el término de 12 MESES, contados a partir del PARTE INICIAL DE CONTRATO y prorrogado automáticamente en iguales condiciones.

CUARTO: De la misma manera, en la cláusula DECIMA (las partes acuerdan reajustar el canon a partir del día 17 de octubre de 2021 por la suma de \$630,252 mas IVA Y a partir del 17 de octubre de 2021 el reajuste se hará de manera anual de acuerdo a la ley o a convenio por las partes. pactaron que en caso de prórroga tácita o expresa, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor (IPC) , del año calendario inmediatamente anterior a aquel en que se efectúe el incremento.

QUINTO: A la fecha de la presentación de esta demanda y conforme los incrementos anuales realizados según lo establecido en el contrato de arrendamiento; el canon actual de arrendamiento está por la suma de \$ 685 643 mas iva pesos m/cte

SEXTO: El (Los) Arrendatario(s) incurrieron en mora por el pago de los cánones de arrendamiento, cuotas de administración, IVA y otros factores al ARRENDADOR desde el mes de 05 DE MARZO DE 2023 de manera que han incumplido con lo estipulado en el contrato de arriendo por el retardo en el pago.

SEPTIMO: Que, adicional a lo anterior, el ARRENDATARIO no ha realizado entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

OCTAVO: A la fecha de la presentación de esta demanda y conforme a pagos de menor valor al canon estipulado realizados por el Arrendatario(a) y su(s) Deudor(es) Solidario(s), adeudan los valores discriminados de la siguiente manera:

VALOR	POR CONCEPTO DE	PERÍODO
\$ 685 643 Pesos M/Cte	Canon de arriendo	A partir del día 5 del mes de marzo del año 2023
\$ 685 643 Pesos M/Cte	Canon de arriendo	A partir del día 5 del mes de abril del año 2023
\$ 685 643 Pesos M/Cte	Canon de arriendo	A partir del día 5 del mes de mayo del año 2023

NOVENO: El representante legal de SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER, FRANCISCO JAVIER SERNA DIAZ confiere poder para la prestación de servicio jurídicos a AFFI S.A.S, quien, a su vez a través de su representante legal, MARIA DEL PILAR CHAVEZ MARTINEZ, identificada con C.C. 31.981.998, otorga poder a la suscrita para iniciar la presente acción

DECIMO: En atención al hecho anterior se debe tener en cuenta que si bien la Ley 2213 de 2022 en el artículo 5, indica que el poder debe venir en mensaje de datos desde el correo electrónico de quien lo otorga, en este caso SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER, el mismo no deroga lo establecido en el artículo 74 del C.G.P, motivo por el cual el poder que se presenta con la presente acción cuenta con la presentación personal

DECIMO PRIMERO: Bajo la gravedad de juramento y de conformidad con el artículo 245 y numeral 12 del artículo 78 del C.G.P. en concordancia con el artículo 6 del Decreto Ley 2213 de 2022, afirmo y manifiesto que poseo en mi poder la custodia del original de los documentos base de ejecución, esto es, el contrato de arrendamiento que se aporta de manera escaneada, debido a la modalidad de radicación electrónica, se encuentra bajo

custodia de la suscrita, en las oficinas de AFFI S.A.S, ubicada en la Calle 10 No. 4 – 47 Piso 10 Edificio Corficolombiana de la ciudad de Cali.

DECIMO SEGUNDO: A partir del pasado 1 de diciembre de 2020, CONTINENTAL DE BIENES SAS – BIENCO SAS INC, cambio su razón social a SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER INC S.A.S – SPA INC S.A.S.”

De conformidad con los hechos expuestos solicita:

“ Pretensiones:

1. Se declare terminado el contrato de arrendamiento entre SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER en calidad de arrendador y ALVAREZ CARDONA MANUELA en calidad de arrendatario(s), que suscribieron el pasado 1 DE DICIEMBRE DE 2020 un contrato de arriendo para COMERCIAL sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 51 CON CALLE 50 LOCAL 117 en VENEZIA, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados en el contrato.
2. Se ordene al(los) arrendatario(s) ALVAREZ CARDONA MANUELA a restituir al demandante SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER, el inmueble ubicado en la CARRERA 51 CON CALLE 50 LOCAL 117 en VENEZIA, en las mismas condiciones en que lo entregó, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.
3. Se declare no ser escuchado al(los) arrendatario(s) ALVAREZ CARDONA MANUELA durante el transcurso del proceso mientras no demuestre el haber cumplido con la carga procesal impuesta por el artículo 384 del C.G.P., en virtud de la cual debe demostrar la consignación de cánones y demás conceptos adeudados para ejercer su derecho de defensa.
4. Que de no entregarse de forma voluntaria el inmueble antes mencionado, dentro del término de ejecutoriada la sentencia, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER de conformidad con el artículo 384 del C.G.P., comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.
5. Que, en el momento procesal oportuno, se condene a los demandados al pago de las agencias en derecho y gastos que se originan en el presente proceso...”

EL TRÁMITE PROCESAL:

La demanda al observar que ésta reunía los requisitos legales, mediante auto interlocutorio Nro.284 del 09 de Junio de 2023 fue admitida, ordenando la notificación a la parte demandada y correrle traslado por el término de diez (10) días para que brindara respuesta a la misma.

La apoderada de la parte demandante remitió la correspondiente notificación personal de forma electrónica a la demanda señora Manuela Álvarez Cardona por medio del correo electrónico manualvarezc2@gmail.com, arrojando el iniciador el acuse de recibido el día 15 de junio de 2023 tal como se observa a continuación:

Emisor	financiero@afiansa.com	
Destinatario	MANUALVAREZC2@GMAIL.COM - CARDONA ALVAREZ MANUELA	
Asunto	NOTIFICACION VERBAL 2213 CARDONA ALVAREZ MANUELA 10067624 DEMANDA-ANEXOS-AUTO	
Fecha Envío	2023-06-15 15:57	
Estado Actual	Acuse de recibo	

Trazabilidad de notificación electrónica		
Evento	Fecha Evento	Detalle
Mensaje enviado con estampa de tiempo	2023/06/15 16:01:00	Tiempo de firmado: Jun 15 21:01:00 2023 GMT Política: 1.3.6.1.4.1.31304.1.1.2.3.0. Jun 15 16:01:04 cl-t205-282cl postfix/smtp[17859]: 70DBB1248886: to=<MANUALVAREZC2@GMAIL.COM>, relay=gmail-smtp-in.l.google.com [172.217.192.26]:25, delay=4, delays=0.13/0/2.3/1.6, dsn=2.0.0, status=sent (250 2.0.0 OK 1686862864 r5-20020a056870878500b0019f5a6c5160si7592293oam.229 - gsmtip)
Acuse de recibo	2023/06/15 16:01:04	

Transcurridos los términos legales para la contestación de la demanda de conformidad con el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, la demandada señora Manuela Álvarez Cardona no contestó la demanda de la referencia.

Rituadas las anteriores etapas procesales y revisado el plenario sin que se observen irregularidades o causales de nulidad que invaliden lo actuado a la fecha, y de conformidad con lo previsto en el artículo 384 numeral 3 del C.G.P que dispone “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” nos aprestamos a proferir la correspondiente decisión de fondo de conformidad con el artículo previo a plantear los siguientes

PROBLEMAS JURIDICOS:

¿Logró probar la parte demandante la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre la Sociedad Privada de Alquiler S.A.S SPA INC S.A.S como arrendador y Manuela Álvarez Cardona como arrendataria con sus correspondientes clausulas, es decir, el objeto del contrato, fecha de iniciación, valor, fecha y forma de pago del canon de arrendamiento?

¿Logró probar la parte demandada que realmente no incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento que dice el demandante adeuda?

CONSIDERACIONES

ASPECTOS JURÍDICOS PROCESALES, PROBATORIOS Y SUSTANCIALES.

PRESUPUESTOS PROCESALES: A fin de hacer un primer análisis de las pretensiones incoadas en el asunto a estudio, se hace necesario indagar sobre el cumplimiento de los presupuestos procesales para entender trabada la relación jurídico procesal, ya que ellos son los requisitos fundamentales que el derecho procesal exige para dirimir sobre el fondo de asunto. De la misma forma debemos estudiar si en el proceso se hallan satisfechos los presupuestos materiales de la *causa petendi*, cuales son la legitimación en la causa y el interés para obrar.

Entonces los presupuestos son: trámite adecuado, la competencia del juzgado, atribuida por los factores que la determinan, conforme a los artículos 17 numeral 1, artículo 26 numeral 6 y artículo 28 numeral 7 del Código General del Proceso, y la capacidad de la

demandante y demandado para comparecer por sí mismos al proceso, conforme al artículo 53 de la obra en cita.

NULIDADES. No se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta ahora en el presente proceso.

DE LA PRETENSIÓN DE RESTITUCION DE INMUEBLE: El contrato de arrendamiento ha sido definido por el Artículo 1973 del Código Civil como: “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.”

Dentro de las obligaciones que adquieren las partes en la ejecución del contrato de arrendamiento se destaca de parte de los arrendatarios el pago oportuno de los cánones de arrendamiento; en consecuencia su no pago dentro del periodo contractual, da derecho al arrendador para dar por terminado el contrato.

Pero previo a determinar si existe o no mora en el canon de arrendamiento primer problema jurídico planteado, es necesario dilucidar respecto a la existencia del contrato de arrendamiento, ello teniendo en cuenta que de conformidad con el artículo 384 numeral 1 del Código General del Proceso, es necesario para que se trámite en el proceso de restitución de inmueble el acompañamiento de la 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 que acredite la existencia del mismo.

Para el caso concreto se tiene como hecho probado que la sociedad Privada de Alquiler S.A.S SPA INC S.A.S y la demandada Manuela Álvarez Cardona celebraron contrato de arrendamiento de local comercial el día 01 de diciembre de 2020 en relación a un inmueble ubicado en la CARRERA 51 CON CALLE 50 LOCAL 117 en VENECIA Antioquia, FMI de mayor extensión N° 010-17214 y 010-9768 de la ORIP de Fredonia (Antioquia).

Se pactó como canon de arrendamiento inicialmente en la suma de CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$420.000) mensuales pagaderos los primeros cinco días de cada mes de forma anticipada, en la actualidad el canon de arrendamiento asciende a la suma 685 643 más IVA pesos m/cte. El término de duración del contrato fue por doce (12) meses.

Es decir los términos y la existencia del contrato de arrendamiento se encuentran probados dando de esta manera respuesta al primer interrogante planteado como problema jurídico.

A continuación, es necesario abordar el segundo interrogante esto es si la demandada logra probar que no adeuda los cánones de arrendamiento denunciados por el demandante en el libelo de la demanda?

Y se preguntaran las partes porque es la demandada quien debe de probar que pago los cánones de arrendamiento denunciados por el demandante; si el artículo 167 del Código General del Proceso establece lo siguiente respecto a la carga de la prueba: “Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”

Y la respuesta a esta pregunta se encuentra plasmada en la sentencia T-427 del 02 de julio de 2014 M.P Andrés Mutis Vanegas en la cual se precisó lo siguiente: *“no obstante existir el principio procesal en virtud del cual quien alega un hecho debe probarlo en juicio, el hecho del “no pago de los cánones” es una negación indefinida casi imposible sustentar por parte del demandante y, por el contrario, muy fácil de desvirtuar por el demandado, pues con la sola presentación de los recibos de pago queda sin fundamento la demanda. En esa medida, en las sentencias reseñadas esta corporación estimó como constitucional el actuar del legislador, que en desarrollo de los nombrados principios de celeridad y eficacia procesales, invirtió la carga de la prueba en las circunstancias específicas consagradas en los numerales 2° y 3° del párrafo 2° del artículo 424 del CPC.”*

Así las cosas, es necesario verificar si realmente el demandado probó el pago de los cánones de arrendamiento denunciados por el demandante como adeudados, pago que cumple dos fines de un lado para enervar las pretensiones del presente proceso y de otro para ser oído en el trámite de conformidad con el artículo 384 numeral 4 inciso 2 del Código General del Proceso.

Al respecto se tiene que la señora MANUELA ALVAREZ CARDONA no contesto la demanda, pese a encontrarse debidamente notificada a través de correo electrónico.

Ahora bien, si se tiene en cuenta que la oportunidad procesal legalmente establecida para derribar las afirmaciones en las que la parte demandante basa sus pedimentos, es precisamente el término con que se cuenta para contestar, pues es allí donde el resistente puede interponer los medios defensivos a que haya lugar, partiendo del hecho que su contraparte adosó válidamente la prueba de la existencia del contrato alegado con sus correspondientes cláusulas, refulge con total claridad que la señora ALVAREZ CARDONA omitió la carga procesal de acreditar el pago de los cánones de arrendamiento y por ende la ausencia de la mora; carga probatoria que le era atribuible exclusivamente al demandado y por tanto, ante tal omisión, solo le queda asumir las consecuencias propias de dicha inactividad probatoria, como lo son los resultados adversos propios de la no contestación, que en un asunto como el que nos concita, no es otro que una sentencia ordenando la restitución deprecada.

Sobre el particular, procede resaltar que en la presente instancia no hay razón valedera que imponga auscultar la existencia o no de la mora; pues, como viene de trasuntarse, la parte demandante desde el albor de la litis dio cabal cumplimiento a la demostración del vínculo contractual, por lo que es indubitado que correspondía al demandado desdibujar tal situación ejerciendo oportunamente su derecho de defensa, lo cual evidentemente no ocurrió en el sub lite, por lo cual no se puede revivir etapas procesales concluidas, dado que de permitir tal actuar, ello conllevaría a transgredir el artículo 117 del CGP que textualmente preceptúa:

“Artículo 117. Perentoriedad de los términos y oportunidades procesales los términos señalados en este código para la realización de los actos procesales de las partes y los auxiliares de la justicia, son perentorios e improrrogables, salvo disposición en contrario.

El juez cumplirá estrictamente los términos señalados en este código para la realización de sus actos. La inobservancia de los términos tendrá los efectos previstos en este código, sin perjuicio de las demás consecuencias a que haya lugar.”

El precitado precepto normativo atiende al principio de preclusión procesal frente al que nuestra Corte Constitucional ha dicho:

“PRECLUSION-Alcance Sabido es, que “la preclusión” es uno de los principios fundamentales del derecho procesal y que en desarrollo de éste se establecen las diversas etapas que han de cumplirse en los diferentes procesos, así como la oportunidad en que en cada una de ellas deben llevarse a cabo los actos procesales que le son propios, transcurrida la cual no pueden adelantarse. En razón a este principio es que se establecen términos dentro de los cuales se puede hacer uso de los recursos de ley, así mismo, para el ejercicio de ciertas acciones o recursos extraordinarios, cuya omisión genera la caducidad o prescripción como sanción a la inactividad de la parte facultada para ejercer el derecho dentro del límite temporal establecido por la ley.”¹

De tal manera que lo argüido por el demandado en relación con la inexistencia de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y la ausencia de requisitos del desahucio, recae sobre aspectos que debieron ventilarse adecuadamente en el escenario procesal pertinente; por cuanto, se insiste, a riesgo de fatigar, que si la demandada hubiere hecho uso de su legítimo derecho de contradicción, se le imponía al juzgador el deber de decretar y practicar las pruebas solicitadas y valorar las mismas en la sentencia; empero, ante la ausencia de contestación de la demanda, es claro que a la suscrita, no le está permitido otra situación diferente que la de emitir sentencia ordenando la restitución, conforme al numeral 3° del artículo 384 del CGP.

Por lo expuesto y atendiendo a que el demandado no probó el pago de los cánones de arrendamiento en los términos pactados en el contrato de arrendamiento, indicados en el libelo de la demanda, se concluye que las pretensiones de la demandada saldrán abantes declarando la terminación del contrato de arrendamiento celebrado por la sociedad Privada de Alquiler S.A.S SPA INC S.A.S como arrendador y la señora MANUELA ALVAREZ CARDONA, en razón de haber incurrido en mora en el pago de los respectivos cánones de arrendamiento en la forma pactada en el contrato de arrendamiento.

Queda así resuelto el segundo problema jurídico y de manera estricta queda probada la citada causal de mora en el canon de arrendamiento.

Como consecuencia de las anteriores declaraciones se ordena la restitución del inmueble dado a la demandada en arrendamiento.

Por lo expuesto, el JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL de Venecia Antioquia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: Por mora en el pago de los cánones de arrendamiento en los términos convenidos en el contrato de arrendamiento, a que se hizo alusión en la parte motiva de este fallo, se DECLARA TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado entre la sociedad Privada de Alquiler S.A.S SPA INC S.A.S como arrendador y la señora MANUELA ALAVAREZ CARDONA como arrendataria respecto del inmueble Local comercial ubicado en la CARRERA 51 CON CALLE 50 LOCAL 117 en VENECIA Antioquia, FMI de mayor extensión N° 010-17214 y 010-9768 de la ORIP de Fredonia (Antioquia).

¹ Auto 232 de 2001 MP Jaime Araujo Rentería

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena la Restitución del inmueble ya descrito. De no ser voluntariamente entregado dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la presente decisión, se comisiona desde ya a la Alcaldía Municipal de Venecia Antioquia, para que practique la diligencia de lanzamiento.

TERCERO: Se condena en costas y agencias en derecho a la señora MANUELA ALVAREZ CARDONA por resultar vencido dentro del presente proceso. Las agencias en derecho se tasan en la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000) de conformidad con el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de Agosto de 2016. Liquídense por la secretaría las correspondientes costas.

CUARTO: Contra esta sentencia no procede ningún recurso por tratarse de un asunto de mínima cuantía de conformidad con el artículo 26 numeral 6 del C.G.P y por ende de única instancia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



NATALIA ALEJANDRA SALAZAR URIBE
JUEZ