



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE
COTORRA-CÓRDOBA

Cotorra, cuatro (04) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

RADICADO : 23-300-40-89-001-2019-00258-00
DEMANDANTE : AMALIA LLORENTE ROMERO
DEMANDADO : MISION SALUD DEL SINU IPS S.A.S. SEDE COTORRA
ASUNTO : SENTENCIA

Agotado el trámite de rigor, procede el despacho a proferir Sentencia dentro del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado promovido por la señora AMALIA LLORENTE ROMERO, identificada con cédula de ciudadanía número 30.650.311, a través de apoderado judicial, en contra de la entidad MISION SALUD DEL SINU IPS S.A.S. SEDE COTORRA con NIT 900473076-3 y representada legalmente por DIANA NEGRETE TRUJILLO, identificada con la cédula de ciudadanía número 25.800.989.

1. HECHOS

Se expone en el libelo de la demanda que, a través de documento privado AMALIA LLORENTE ROMERO celebró contrato de arrendamiento de local comercial con la entidad MISION SALUD DEL SINU IPS S.A.S SEDE COTORRA con NIT 900472076-3 representada legalmente por DIANA NEGRETE TRUJILLO, identificada con .C.C N° 25.800.989, sobre un inmueble ubicado en la calle 15 N° 14-A 127 del Municipio de Cotorra – Córdoba, identificado con matrícula inmobiliaria 146-37720. Dicho contrato fue suscrito por un término de duración de un año (1) año, a partir del 22 de mayo de 2015, hasta el 22 de mayo de 2016, prorrogable; cuyo canon de arrendamiento inicialmente fue acordado en la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1.400.00.00) pagaderos por mensualidades dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes; que vencido el término del contrato, no hubo aviso de terminación, por tanto se prorrogó por el mismo término inicial de manera automática, y por acuerdo verbal entre las partes el valor del canon de arrendamiento se fue incrementando anualmente y a la fecha de la presentación de la demanda dicho canon mensual es de \$ 1.800.000,00; encontrándose la demandada en mora en los periodos desde el 1 de enero a diciembre de 2018 y desde 1 enero a octubre de 2019, y que a la fecha adeuda en concepto de servicios públicos la suma de \$9.600.000,00.

2. PRETENSIONES

Pretende la parte demandante que en Sentencia se resuelva: i) declarar terminado el contrato de arrendamiento por incumplimiento de los cánones de arrendamiento desde 01 de enero de 2018. ii) ordenar la restitución del inmueble ubicado en la calle 15 N° 14-A 127 del Municipio de Cotorra – Córdoba, identificado con el Número de matrícula inmobiliaria 146-37720, real y materialmente en buen estado de conservación, tal como se lo entregó y recibió a paz y salvo en los servicios públicos a cargo del arrendatario. iv) condenar en costas al demandado incluyendo las agencias en derecho y v) que no se escuche a la demandada mientras no consigne el valor de los cánones de arrendamiento adeudados correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2018 y enero hasta octubre de 2019, valores que se declararon bajo juramento estimatorio así:

| CONCEPTO | VALOR |
|--|--|
| 12 Meses 2018 x \$ 1.700.000,00 = \$20.400,00 10 Meses 2019 x \$ 1.800.000,00= \$18.000,00 Capital \$ 38.400.000, 00 x 2.4% Intereses Moratorios \$ 921.600 | La obligación por el canon de arrendamiento incluidos los intereses moratorios \$39.321.600,00 |

3. ANTECEDENTES PROCESALES

La demanda fue admitida mediante auto de catorce (14) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), el proceso permaneció inactivo hasta el 2 de julio de 2020, debiendo resaltarse que con ocasión a la pandemia hubo suspensión de términos desde el 16 de marzo hasta el 1 de julio

de ese mismo año¹. Posteriormente, el 19 de octubre de 2020, a la entidad demandada MISION SALUD DEL SINU IPS S.A.S. SEDE COTORRA le fue enviada la notificación vía correo electrónico, conforme a lo establecido en el Decreto 806 Artículo 8, a la dirección misionsaluddelsinuiipssas@hotmail.com, debiéndose entender realizada transcurridos dos días hábiles siguientes al envío de dicho mensaje. Transcurrido el término correspondiente, la parte demandada no contestó la demanda y tampoco aportó prueba de cancelación de los cánones reclamados.

4. PRUEBAS

La parte demandante aportó como prueba el contrato de arrendamiento suscrito el veintidós (22) de mayo de 2015, el cual tenía por término inicial el de un (1) año, contado a partir de la fecha y hasta el 22 de mayo de 2016, prorrogable, suscrito por AMALIA LLORENTE ROMERO en calidad de arrendador y MISION SALUD DEL SINU IPS S.A.S en calidad de arrendatario; contrato (Folios 8 a 11) que recaía sobre el bien ubicado en la calle 15 N° 14-A 127 del Municipio de Cotorra – Córdoba, identificado con la matrícula inmobiliaria 146-37720. Igualmente anexó el certificado de Libertad y tradición del citado inmueble (Folios 12 y 13), copia de requerimiento al demandado (Folio14), copia de recibo de servicio público domiciliario de luz (Folio15), memoriales poderes (Folio 7 y documento electrónico n°9 del índice), certificado de existencia y representación de la entidad demandada (visible a folio 16 a 18) y fotocopia de la cédula de ciudadanía de la demandante (visible a folio 19).

5. DECISIONES PARCIALES SOBRE EL PROCESO

Los presupuestos procesales de legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva; capacidad para ser parte; capacidad procesal; demanda en forma y competencia de Juez en razón a la naturaleza del proceso y al lugar de ubicación del bien cuya restitución se pretende, se encuentran acreditados dentro del presente trámite judicial y no existen objeciones de las partes ni del Despacho al respecto. Tampoco se observa vicio que genere nulidad que pueda invalidar total o parcialmente lo actuado.

Por lo anterior es procedente, por haberse agotado todas las etapas procesales, dictar Sentencia.

6. PROBLEMA JURÍDICO

De conformidad con la situación fáctica planteada, corresponde a este Despacho determinar si es viable ordenar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y la consecuente entrega al arrendador del bien inmueble dado en arriendo, debido a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactado.

7. TESIS DEL DESPACHO

La tesis que defenderá este ente judicial es que debe disponerse ordenar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y la consecuente entrega al arrendador del bien inmueble dado en arriendo, debido a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactado, toda vez que, del análisis en conjunto de las pruebas allegadas a este proceso emerge el cumplimiento de los presupuestos estructurales o axiológicos necesarios para la procedencia de la acción de restitución de inmueble arrendado deprecada.

8. CONSIDERACIONES

8.1. Competencia

De acuerdo a la naturaleza del proceso y por la ubicación del inmueble objeto de este procedimiento, este despacho judicial es competente para su conocimiento conforme a lo

¹ Ver entre otros acuerdos el PCSJA20-11517, PCSJA20-11519, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11527, PCSJA20-11529, PCSJA20-11532, PCSJA20-11556, PCSJA20-11567 y PCSJA20-11581.

establecido en el numeral 1º del artículo 17 y el numeral 7 del artículo 28 del Código General del Proceso.

8.2. Restitución de inmueble arrendado

Dispone el artículo artículo 1973 del Código Civil que:

"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".

No obstante, del contenido de la demanda se desprende que el inmueble dado en arriendo tiene una destinación comercial, por lo que las normas a tener en cuenta son las de dicha especialidad, a saber, el artículo 518 del código de comercio, dicha norma que establece tres causales exclusivas para solicitar la restitución de todo local comercial, textualmente dice la norma:

"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:

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato:

- 2) 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
- 3) 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."

En el presente asunto, se encuentra aportado con la demanda, visible de folio 8 a 11 del expediente, el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 15 N° 14-A 127 de esta Municipalidad, donde la ahora demandante, señora AMALIA LLORENTE ROMERO como arrendadora, a su vez, la entidad MISION SALUD DEL SINU IPS S.A.S., en calidad de arrendatario, y en el mismo efectivamente se constatan los términos referidos en los hechos de la demanda y sintetizados en los antecedentes de esta sentencia.

De las anteriores citas, se desprende claramente que la falta de pago de los cánones de arrendamiento, constituye causal de terminación del contrato. En este sentido, si el arrendatario no cancela los cánones de arrendamiento de cara a las estipulaciones al respecto, el arrendador puede dar por terminado el convenio.

8.3. Caso Concreto

A folios 8 a 11 del expediente, obra como prueba de la demandante el contrato de arrendamiento en virtud del cual se demuestra que AMALIA LLORENTE ROMERO dio en arriendo a MISION SALUD DEL SINU IPS S.A.S. SEDE COTORRA, el inmueble ubicado en la calle 15 N° 14-A 127 del Municipio de Cotorra – Córdoba, identificado con el Número de matrícula inmobiliaria 146-37720.

El término del referido contrato se estableció en un (1) año, a partir del 22 de mayo de 2015, prorrogable y se pactó como canon de arrendamiento inicialmente la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1.400.000.000) pagaderos por mensualidades dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes; respecto al canon afirmó la parte demandante que durante las prórrogas que acaecieron, el canon de arrendamiento tuvo incrementos hasta llegar a la suma de UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$ 1.800.000,00)

La parte demandante manifestó que el demandado no canceló el canon correspondiente a los meses de enero a diciembre de 2018, a razón de \$1.700.000, cada uno, así como de enero a octubre de 2019 a razón de \$1.800.000, adeudando a la fecha de presentación de la demanda la suma de TREINTA Y OCHO MULLONES CAUTROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$38.400.000,00) por concepto de arriendo, cuestión que motivó a la accionante a instaurar la presente demanda.

Notificada del auto admisorio la parte demandada guardó silencio en esta acción judicial; como quiera que la demandante alegó el no pago, y esto constituye una negación indefinida que no exige prueba por el afirmante e invierte la carga de la prueba en su contraparte, quien debiendo demostrar lo contrario no lo hizo, se tiene por cierto el incumplimiento del contrato, pues, correspondía al arrendatario para exonerarse de tal imputación, acompañar la prueba del pago, mediante la presentación de los recibos expedidos por el arrendador de al menos los últimos tres períodos, o a través de los demás mecanismos previstos legalmente para su demostración, lo cual no se vislumbra.

En relación a la carga de la prueba en este asunto de antaño la jurisprudencia ha sostenido lo siguiente:

"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..." (Corte Constitucional Sentencia C-070 de 1993, M. P. Eduardo Cifuentes Muñoz).

Frente a esta posición, el Código General del Proceso en su artículo 97, de manera universal establece:

"La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto..."

Así mismo y la Corte Suprema de Justicia al respecto ha señalado:

"Quien no ha hecho uso oportuno y adecuado de los medios procesales que la ley le ofrece para obtener el reconocimiento de sus derechos o prerrogativas se abandona voluntariamente a las consecuencias de los fallos que le son adversos. De su conducta omisiva no es responsable el Estado ni puede admitirse que la firmeza de los proveídos sobre los cuales el interesado no ejerció recurso constituya transgresión u ofensa a unos derechos que, pudiendo, no hizo valer en ocasión propicia." (Sentencia 520 de 16 de septiembre de 1992).

Por lo antepuesto y conforme a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, se ordenará la restitución pretendida por la señora AMALIA ROMERO LLORENTE, a través de apoderado judicial.

Así las cosas, se declarará judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre AMALIA LLORENTE ROMERO, actuando como arrendadora, y MISION SALUD DEL SINU IPS S.A.S representado legalmente por DIANA NEGRETE TRUJILLO, en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la calle 15 N° 14-A 127 del Municipio de Cotorra – Córdoba, identificado con la matrícula inmobiliaria 146-37720; por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento generados entre enero a diciembre de 2018 y enero a octubre de 2019, que asciende a un total de TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$38.400.000,00).

Como consecuencia de lo anterior, se ordenará a la parte demandada restituir a la demandante, señora AMALIA LLORENTE ROMERO, en el término de ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, el inmueble a que se refiere el contrato de arrendamiento anexado con la demanda, y en el evento que la parte demandada no haga entrega voluntaria del inmueble, el juzgado comisionará a la autoridad competente para lo respectivo.

Ahora bien, con la demanda fue presentado juramento estimatorio, en la suma de TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS VEINTIUN MIL SEISCIENTOS PESOS (\$39.321.600,00), discriminado cada uno de los conceptos tales como el valor de 12 meses de arriendo del año

2018 en razón cada uno por valor de \$ 1.700.000,000; 10 meses de arriendo del año 2019 en razón cada uno por valor de \$ 1.800.000,00 dando esto la suma de \$ 38.400.000,00; más los intereses moratorios al 2.4% sobre dicha suma lo que representa en valor a \$921.600.

Al respecto el Código General del Proceso en su artículo 206 establece “*Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación, o pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.*”

En conclusión, una vez verificado que el juramento estimatorio presentado con la demanda y del cual se corriera traslado al demandado, no habiendo contestado la demanda ni objetado dicho juramento, se declara probada la cuantía de la pretensión y se condena al demandado al pago de dicha suma por concepto de los cánones e intereses, también se condenará en costas a la parte vencida en juicio, conforme a lo establecido en el numeral primero del artículo 365 del Código General del Proceso que se tasarán por secretaría; y se procederá a fijar las agencias en derecho a favor de la parte demandante, tal como lo establece el Acuerdo número PSAA16-10554 de fecha 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura. Ahora bien, respecto de las deudas por concepto de servicios públicos, en este caso concreto el de servicio de energía del cual se aportó un recibo por valor de \$9.377.940, cabe señalar que el arrendador “*podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda.*” (Subrayas por fuera del texto original)

9. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE COTORRA-CORDOBA administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que MISION SALUD DEL SINU IPS S.A.S con NIT 900.473.076-3 y representada legalmente por DIANA NEGRETE TRUJILLO, identificada con la cédula de ciudadanía número 25.800.989, incumplió el contrato de arrendamiento celebrado con la señora AMALIA LLORENTE ROMERO, identificada con cédula de ciudadanía número 30.650.311, por NO PAGO pago de los cánones de arrendamiento generados entre enero a diciembre de 2018 y enero a octubre de 2019.

SEGUNDO: DECLÁRAR judicialmente terminado dicho contrato por incumplimiento en el pago de los cánones o rentas de arrendamiento acordados.

TERCERO: ORDENESE a MISION SALUD DEL SINU IPS S.A.S con NIT 900.473.076-3 y representado legalmente por DIANA NEGRETE TRUJILLO, identificada con la cédula de ciudadanía número 25.800.989, RESTITUIR a favor de la demandante, señora AMALIA LLORENTE ROMERO, identificada con cédula de ciudadanía número 30.650.311, el inmueble ubicado en la calle 15 N° 14-A 127 del Municipio de Cotorra – Córdoba, identificado con matrícula inmobiliaria 146-37720, el cual deberá ser entregado en el término de ocho (8) días siguientes a la ejecutoria del presente proveído.

CUARTO: COMISIÓNESE al Alcalde Municipal de Cotorra - Córdoba para que realice la respectiva diligencia de restitución y/o entrega, en el evento que la parte demandada no entregue voluntariamente a la demandante el bien inmueble dentro del plazo citado en el ordinal anterior, de conformidad con lo estipulado en el inciso tres del artículo 38 del Código General del Proceso². Líbrese en su oportunidad despacho comisorio con los insertos del caso.

² “Cuando no se trate de recepción o práctica de pruebas podrá comisionarse a los alcaldes y demás funcionarios de policía, sin perjuicio del auxilio que deban prestar, en la forma señalada en el artículo anterior.”

RADICADO : 23-300-40-89-001-2019-00258-00
DEMANDANTE : AMALIA LLORENTE ROMERO
DEMANDADO : MISION SALUD DEL SEINU IPS S.A.S SEDE COTORRA
ASUNTO : SENTENCIA

6

QUINTO: Ordenar el pago de la suma de TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS VEINTIUN MIL SEISCIENTOS PESOS (\$39.321.000), en favor de la parte demandante y a cargo del demandado, por concepto de cánones de arrendamiento adeudados de los meses de enero a diciembre de 2018 y enero a octubre de 2019, y sus respectivos intereses.

SEXTO: Condenar en costas a la parte demandada vencida en este proceso conforme lo establece el artículo 365 de CGP, y se incluirán por concepto de agencias en derecho la suma equivalente al 5% de las pretensiones, es decir \$1.966.050, respetando el artículo 5 numeral 1 del acuerdo PSAA16-10554 del CS de la J.

SÉPTIMO: En su oportunidad, ARCHÍVESE el proceso y désele la respectiva salida por TYBA.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

**ROBERTO ALEXANDER MALDONADO PETRO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 1 PROMISCUO MUNICIPAL DE COTORRA**

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:

884af51e3fdd51d4ce8193a49e67021dd1f6c2046e168a7f81f9d967e096f22e

Documento generado en 04/03/2021 09:11:13 AM

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