

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, cinco (05) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
Radicado	05001-40-03- 016-2020-00851 -00
Demandante	JUAN DAVID ROLDAN JARAMILLO
Demandado	ADRIANA PATRICIA MUÑOZ CIRO JUAN CARLOS MARTÍNEZ ORTIZ
Tema y subtemas:	RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO - SIN EXCEPCIONES
Decisión:	DECLARA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EN CONSECUENCIA, SE ORDENA LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO
Sentencia:	Nro. 53

Se incorpora al expediente prueba sobre la obtención de los correos electrónicos de los demandados, cumpliendo así con lo requerido en providencia que antecede, por lo que los demandados se entiendes notificados de manera electrónica de conformidad con el Art. 8 del Decreto 806 de 2020.

No existiendo pruebas que practicar en el plenario, esta Judicatura de conformidad con el tenor normativo del artículo 384 del CGP procede a proferir la siguiente decisión, previo la narración de los siguientes

1. ANTECEDENTES

La parte demandante, **JUAN DAVID ROLDAN JARAMILLO**, presenta demanda en contra de **ADRIANA PATRICIA MUÑOZ CIRO** y **JUAN CARLOS MARTINEZ ORTIZ** para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento existente con relación al inmueble ubicado en la **Carrera 36 Nro. 10 - 61 del Municipio de Medellín** y consecencialmente, ordenar la restitución de mismo.

Para argumentar dichas pretensiones, la parte demandante invoca como causales de terminación del contrato la falta o mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Ante tal situación, esta judicatura, de conformidad con el artículo 384 del Código General del proceso y la causal invocada por la parte demandante, impartió al caso en concreto el trámite del proceso verbal sumario.

Así bien, en sus pretensiones, la parte demandante solicitó, básicamente, que el despacho hiciera las siguientes declaraciones: **1.** Que se declarara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado. **2.** La consecuencial restitución del inmueble.

Consecuencialmente, la demanda fue admitida mediante auto del día 3 de diciembre de 2020, ordenándose la notificación de la parte accionada de conformidad con los artículos 291 y siguientes del Código General del Proceso.

Cumpliendo con lo ordenado se notificó a los demandados de manera electrónica en virtud de lo establecido en el Art. 8 del Decreto 806 de 2020 **ADRIANA PATRICIA MUÑOZ CIRO** y **JUAN CARLOS MARTINEZ ORTIZ**, notificaciones que se entendieron surtidas 2 días posteriores al envío de la notificación esto es, el 18 de diciembre de 2020, no obstante, una vez vencido el término del traslado, se evidencia que no realizaron pronunciamiento alguno, pues no contestaron la demanda, ni formularon excepciones de ninguna índole. Cabe advertir que esta judicatura veló por darle cumplimiento estricto al contenido de la norma referida y a lo indicado por la Corte Constitucional en sentencia C-034 de 2020, requiriendo a la parte para que aportara prueba de la obtención de los correos de los demandados.

Bajo estos parámetros, esboza el Despacho los planteamientos en los cuales sustentará la decisión final:

2. PRESUPUESTOS PROCESALES

Los mismos se encuentran configurados y no hay reparo en ellos.

3. PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde a este Despacho pesquisar si está demostrada la mora en el pago de los cánones de arrendamiento de que trata el proceso, a fin de poder terminar el contrato de arrendamiento de local comercial por incumplimiento de la parte demandada.

4. CONSIDERACIONES

Para efectos de dar resolución a la pretensión que concita la atención de esta Judicatura, es preciso memorar que el negocio causal que generó la relación de tenencia en el sub judice, se origina en un contrato de arrendamiento, determinado según le artículo 1973 del Código Civil como *"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"*

Cabe recordar que para el caso en particular se trata del arrendamiento de un local comercial para asentar un establecimiento de comercio, el artículo 515 del Código de Comercio define ese bien de la siguiente manera: *"Se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa. Una misma persona podrá tener varios establecimientos de comercio, y, a su vez, un solo establecimiento de comercio podrá pertenecer a varias personas, y destinarse al desarrollo de diversas actividades comerciales"*.

En estos casos, el código de comercio establece pautas precisas respecto del contrato de local comercial, sin embargo, las generalidades siguen siendo reguladas, en gran medida, por el estatuto sustancial civil y la Ley 820 de 2003.

De allí que sea importante resaltar que para configurarse la existencia de un contrato de arrendamiento es necesario que exista un acuerdo de dos voluntades respecto de los siguientes aspectos, I) el precio y II) la cosa, resaltando además que se trata de un contrato consensual, es decir, que se configura únicamente con el acuerdo de voluntades y no requiere ser acordado por escrito.

Respecto de la consensualidad, elemento característico del contrato de arrendamiento, ha dicho la doctrina de Hildebrando Leal Pérez *"es consensual porque se perfecciona por el simple consentimiento de las partes, por el mero acuerdo sobre la cosa y el precio. Por consiguiente no es un contrato solemne y al*

*no serlo, no necesita ser probado por escrito. Su prueba, su existencia admite libertad probatoria, incluyendo la testimonial."*¹

Igualmente, el artículo 1500 del Código Civil plasma que el contrato es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento, de allí que para el contrato de arrendamiento sea el consentimiento la manifestación de voluntad dirigida a convenir o pagar un precio a cambio de recibir el uso de una cosa lo que obliga al arrendatario con las obligaciones propias del contrato de arrendamiento.

Es bilateral, lo que conlleva a la existencia de dos partes, la primera es el arrendador, quien se obliga a conceder el goce de una cosa, sea mueble o inmueble y el segundo, el arrendatario, quien se obliga recíprocamente a pagar un canon de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento cuenta además con otras características. Es de tracto sucesivo, lo que indica una ejecución periódica, conmutativo, por cuanto las partes conocen el alcance de sus pretensiones y es un acto administrativo, no dispositivo ya que la cosa objeto del contrato es entregada en mera tenencia sin ser un título traslativo de dominio. Finalmente, es oneroso por cuanto, como contraprestación del disfrute de la cosa, se pacta un precio o canon de arrendamiento siendo este uno de sus elementos esenciales.

Ahora bien, para el caso de narras, el contrato de arrendamiento allegado como sustento de las pretensiones fue aportado con la demanda, documento del cual se evidencia el cumplimiento de los presupuestos esenciales para constituir el contrato de arrendamiento que acá se pretende dar por terminado, esto es, se acordó cuál era el bien objeto del arrendamiento y cuál era el canon o renta a pagar.

Bajo esta óptica, probada la existencia del contrato de Arrendamiento que pretende dar por terminado, es pertinente acentuarnos en la causal invocada por el accionante para dar por terminado el mismo, esto es la mora en el pago de los cánones.

El artículo 518 del Código Comercio establece que *"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 Manual de Contratos, Hildebrando Leal Pérez, página 488.

- 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."*

Así pues, expresó la parte accionante en su escrito de demanda que no se cancelaron los cánones de arrendamiento de los meses de febrero a octubre de 2020 versión que no fue refutada o desmentida por la parte querellada pues ni siquiera presentó contestación a la demanda, de allí que se configuren los presupuestos esbozados en el numeral 3ro del artículo 384 del C.G del P. y se faculte a este operador jurídico para establecer que se configuró la causal de terminación del contrato de arrendamiento invocada por la parte accionante, declarar la terminación del mismo y consecuentemente ordenar la restitución del bien dado en tenencia.

Ahora, es importante aclarar y no dejar pasar por alto que según los hechos de la demanda y el contenido del archivo **08ExpedienteProcesoOtroJuzgado**, las mismas partes en este proceso habían entablado un litigio para obtener la restitución del mismo inmueble que acá se pretende y bajo la misma causal de terminación, es decir, la mora o falta de pago de los cánones de arrendamiento, proceso que terminó con sentencia desfavorable para el extremo activo al negar las pretensiones deprecadas.

Pareciera entonces que pudiera desprenderse la existencia de una cosa juzgada, sin embargo, a juicio de esta judicatura, esa posibilidad no se enmarca en este proceso pues no se cumplen a cabalidad con los requisitos establecidos para configurar esa excepción.

Respecto de la cosa juzgada ha indicado la Honorable Corte Suprema de Justicia:

"En efecto, tal institución, consagrada en el artículo 303 del Código General del Proceso, se sustenta en el carácter vinculante y obligatorio de la voluntad de la ley expresada en una sentencia. Dicho instituto, de origen romano, otorga seguridad jurídica a las relaciones entre las personas, pues impide que

*una misma controversia sea sometida al escrutinio de los jueces cuantas veces lo deseen las partes, **con lo que evita la posible generación de decisiones numerosas y contradictorias respecto de un mismo asunto**, y libra al aparato judicial del eventual desgaste consecuente. La cosa juzgada le imprime certeza a las relaciones jurídicas y, por contrapartida, precave que se mantenga una incertidumbre permanente.*"² (Resalto fuera del texto original)

Igualmente, en sede de tutela pero perfectamente aplicable al caso bajo estudio, ha indicado en múltiples oportunidades que como requisito para admitir una cosa juzgada existe la necesidad de corroborarse una identidad de causa, ha indicado:

*"La identidad de causa implica que, tanto el proceso que ya hizo tránsito a cosa juzgada, como la nueva demanda, deben contener los mismos fundamentos fácticos sustentando la pretensión. Lo anterior implica que cuando el segundo proceso tiene nuevos hechos o elementos, el juez puede pronunciarse únicamente respecto de estos últimos"*³

En el caso en particular el aspecto fáctico es disímil, pues son diferentes los cánones de arrendamiento invocados como dejados de cancelar por el arrendatario para fundamentar la causal de terminación, en el proceso iniciado con anterioridad a este, se invocaron como esos cánones los comprendidos entre el mes de diciembre de 2018 y febrero de 2019, sin embargo, en esta instancia judicial, siendo un proceso totalmente diferente, se invocaron como dejados de cancelar los cánones comprendidos entre junio de 2020 al mes de octubre de ese mismo año.

En efecto, no considera esta judicatura que haya una cosa juzgada que deba ser decretada y por el contrario, los fundamentos facticos invocados en este proceso y que no fueron controvertidos por el extremo pasivo, crean la posibilidad de dictar una sentencia anticipada favorable para el demandante.

Es de aclarar que si bien en memorial radicado el 2 de marzo de 2020 por los demandados, allegan al Juzgado 19 Civil Municipal de Oralidad de Medellín prueba de pago de cánones hasta el 21 de febrero de 2020 y señalan que los cánones

² Corte Suprema de Justicia, Auto SC5231-2019, Radicación Nro. 15001-31-03-001-2011-00328-01, M.P. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ.

³ Corte Suprema de Justicia, STC724-2021, Radicación n.º 76001-22-03-000-2020-00246-01, M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

futuros serían cancelados directamente al demandante, no hay prueba de ello en el dossier, y no fue desmentido por los demandados al no dar respuesta a esta demanda.

Así las cosas, no habiendo oposición alguna a la demanda por parte del arrendatario y no discutiendo en la etapa procesal pertinente los documentos aportados como prueba dentro del término del traslado, será del caso darle aplicación a lo dispuesto por el art. 384 numeral 3, del Código General del Proceso.

En breviarío de lo anterior, se acogerán las pretensiones de la demanda y se impondrá condena en costas en contra de la parte demandada y a favor de la demandante, las cuales serán liquidadas por secretaría en el momento procesal oportuno de conformidad con el artículo 365 y siguientes del C.G del P.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DECIMO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley:

F A L L A:

PRIMERO: Declarando judicialmente terminado el Contrato de arrendamiento celebrado entre **ARRENDAMIENTOS TEMPO S.A.S** en calidad de arrendador inicial, quien cedió el contrato en favor del demandante **JUAN DAVID ROLDAN JARAMILLO**, y **ADRIANA PATRICIA MUÑOZ CIRO** y **JUAN CARLOS MARTINEZ ORTIZ**, en calidad de arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la **Carrera 36 Nro. 10 - 61 del Municipio de Medellín** por mora en el pago de los cánones de arrendamiento mencionados en la demanda.

SEGUNDO: Consecuencialmente, se ordena a la parte demandada la restitución y entrega a la parte actora del inmueble ubicado en la **Carrera 36 Nro. 10 - 61 del Municipio de Medellín**, para lo cual contará con un término **DIEZ (10)** posteriores a la ejecutoria de la sentencia.

De no procederse voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar a los **JUZGADOS TRANSITORIOS CIVILES MUNICIPALES DE MEDELLÍN**, con amplias facultades, así como para allanar si fuera necesario, de conformidad con lo

indicado en el artículo 112 y 113 del Código General del Proceso, a quien se librára el exhorto con los anexos necesarios.

TERCERO: Condenando en costas a la parte demandada, las cuales se liquidarán por secretaria.

CUARTO: Se incorpora comunicación presentada por la parte demandante en el que indica que el inmueble se encuentra abandonado.

NOTIFÍQUESE

Firmado Electrónicamente

MARLENY ANDREA RESTREPO SÁNCHEZ

JUEZ

J	JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL
	Se notifica el presente auto por
Firma	ESTADOS # ____39____
	Hoy 8 DE MARZO DE 2021 a las 8:00 a.m.
MARLENY ANDREA	DIANA CAROLINA PELÁEZ GUTIÉRREZ
J	SECRETARIA
JUEZ - JUZGADO 016 MUNICIPAL CIVIL	

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plene
reglamentario 2364/12

decreto

Código de verificación: **1057ee185ad54a4540d25567bde156226ed0244cf55bfd60adec10ddc036ab2a**
Documento generado en 04/03/2021 03:06:46 PM

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