



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
JERICÓ – ANTIOQUIA

Veintidós (22) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

Radicado N°	053684089001-2024-00042-00
Proceso	VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE-LOCAL COMERCIAL-
Accionante	ORLANDO DE JESÚS PARRA ARCILA
Demandado	RODOLFO ARBELÁEZ AGUDELO
Asunto	SENTENCIA ÚNICA INSTANCIA
Decisión	DECLARA TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ORDENA LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO
A.S.C. N°	GENERAL N° 043 CIVIL N° 008

Visto el informe secretarial que antecede, y ante la no oposición de la parte demandada a las pretensiones de la demanda, procede este despacho a emitir sentencia en los términos del numeral 3º del artículo 384 del C.G.P que establece: *“Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: - - - (...) 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.”*, y con las exigencias del artículo 280 que establece *“la motivación de la sentencia deberá limitarse al examen crítico de las pruebas con explicación razonado de las conclusiones sobre ellas, y los razonamientos constitucionales y legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión, con indicación de las disposiciones aplicadas”*.

I- ANTECEDENTES

Mediante escrito arrimado al despacho el día 06 de marzo del año 2024, el señor ORLANDO DE JESÚS PARRA ARCILA, a través de mandatario judicial idóneo, presenta demanda verbal de restitución de inmueble arrendado, local comercial, en contra del señor RODOLFO ARBELÁEZ AGUDELO, argumentando que el arrendatario se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Dicha demanda fue reunió los requisitos de ley, razón por la cual, mediante pronunciamiento del 14 de marzo del año en curso, se admitió la misma, providencia que fue notificada en los términos de la ley 2213 de 2022,

remitiéndose por wasap al demandado conforme la constancia obrante de fecha 30 de marzo del año en curso, donde se observa que fue remitido el auto admisorio con los insertos del caso, corriéndosele traslado del libelo introductorio por el término de diez (10) días al demandado.

Dentro del término de traslado, el demandado no se opuso a las pretensiones de la parte actora, ni tampoco aportó constancia de haber restituido el inmueble dado en arrendamiento, o pagado los cánones de arrendamiento en mora, razón por la cual es procedente dar aplicación a lo establecido en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P. lo cual se hará en la siguiente forma.

II. CONSIDERACIONES

-De los hechos y las Pretensiones de la demanda

Señaló el actor que la Señora JOHANA ANDREA ÁLVAREZ AGUDELO, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.039.022.555, en calidad de arrendadora, celebró un contrato escrito de arrendamiento del bien inmueble destinado a local comercial con el señor RODOLFO ARBELÁEZ AGUDELO, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.761.497 como Arrendatario, sobre el bien inmueble con su respectiva bodega, situado en la Carrera 5, Nro. 5-47 segundo piso, del área urbana del municipio de Jericó, alindado así: *Por el frente, con vacío que da a la carrera 5; por un costado, con propiedad de Fernando Peláez; por atrás y otro costado, con propiedad de Bertha Cañas; por el cenit y por el nadir, con propiedad de la arrendadora.* Inmueble destinado para oficina y similares.

El contrato de arrendamiento del inmueble anotado, fue hecho por escrito en noviembre quince (15) de dos mil diecinueve (2019), en Jericó Antioquia, con una duración de doce (12) meses; o sea, hasta noviembre catorce (14) de dos mil veinte (2020), pero se ha venido renovando automáticamente hasta ahora, con un canon de arrendamiento de \$400.000,00, con un incremento del 10%.

El bien inmueble arrendado fue adquirido por el señor ORLANDO DE JESÚS PARRA ARCILA, por lo tanto, el contrato de arrendamiento le fue cedido al nuevo propietario por la arrendadora JOHANA ANDREA ÁLVAREZ AGUDELO y se le informó al arrendatario señor RODOLFO ÁRBELAEZ

AGUDELO el día seis (6) de mayo del año dos mil veintiunos (2021), quedando debidamente enterado. El contrato continuó desarrollándose normalmente entre el arrendador PARRA ARCILA y el arrendatario ARBELÁEZ AGUDELO.

Que el contrato de arrendamiento se encuentra acreditado con el documento firmado entre las partes, como lo dispone el artículo 384 del C.G del P. Como se pactó desde el inicio el canon se paga mes vencido, por lo tanto, la fecha de pago es el día quince (15) de cada mes, pasada esta fecha el arrendatario entra en mora.

Conforme al anterior supuesto fáctico solicita del despacho:

1. *Declarar el señor RODOLFO ARBELÁEZ AGUDELO en calidad de arrendatario incumplió las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento de local comercial, sobre el inmueble descrito en el hecho primero de la demanda, suscrito inicialmente con la señora JOHANA ANDREA ÁLVAREZ AGUDELO el día quince (15) de noviembre del año dos mil diecinueve (2019) y cedido al señor ORLANDO DE JESÚS PARRA ARCILA como arrendador, al no pagar en el término pactado el canon correspondiente a la mesada del quince (15) de diciembre de 2023 al catorce (14) de enero de 2024 y del quince enero al once (14) de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), el cual, con el incremento pactado del diez por ciento (10%) asciende a la cantidad de quinientos cincuenta mil pesos por mesada, más la tercera parte de los servicios públicos que se le facturen al edificio,. En consecuencia, se declare la terminación del precitado contrato.*
2. *Se condene al arrendatario a pagar al arrendador los cánones de arrendamiento adeudados por valor de un millón cien mil pesos (\$1.100.000) y los que se sigan causando hasta que se restituya el bien inmueble y las facturas de servicio público que se queden adeudando al momento de la restitución del bien inmueble*
3. *Que se condene al demandado RODOLFO ARBELÁEZ AGUDELO a restituir al demandante ORLANDO DE JESÚS PARRA ARCILA dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutaria de la sentencia que así lo ordene, el bien inmueble destinado a local comercial y su respectiva bodega, situado en la Carrera 5, Nro. 5-47 segundo piso, del área*

urbana del municipio de Jericó.

4. *Que de no entregar el inmueble se practique por el despacho diligencia de entrega.*
5. *Condenar en costas el demandado.*

Como se indicó previamente, el demandado fue notificado en legal forma, y frente a los hechos y pretensiones de la demanda guardó silencio. Por ello procede este despacho a resolver de fondo las pretensiones planteadas a la luz del proceso declarativo que convoca la atención y a los supuestos que resulten probados con los medios probatorios aportados.

-Presupuestos procesales

Se constata el cumplimiento de los presupuestos formales y materiales para el desenvolvimiento del proceso, siendo pertinente destacar los siguientes. **-El trámite adecuado-** el impartido corresponde al verbal especial consagrado en el artículo 384, del Código General del Proceso, en concordancia con los ritos contemplados en el artículo 390 y siguientes. **-La competencia-** este despacho es el competente para conocer del proceso, por la naturaleza civil del asunto, de acuerdo con el artículo 1º del C. G. del P., por el lugar de ubicación del bien sobre el que recae el contrato de arrendamiento, por la cuantía, toda vez que esta se estima, conforme al artículo 26 de la preceptiva procesal civil, *“por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda”*, que para el caso concreto es CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$4.800.000,00) que no supera los límites establecidos para la mínima cuantía conforme al artículo 25 inciso segundo. **-La capacidad de las partes-** son las mismas de la relación sustancial objeto del litigio, son mayores de edad, y fueron debidamente notificadas, las demandadas se notificaron en los términos del artículo 8º de la ley 2213 de 2022, no se opuso a las pretensiones formuladas. **Idoneidad de la demanda-** Como quiera que cumplió con los requisitos de ley y se adjuntaron los anexos pertinentes, conforme las exigencias del artículo 384 *ejusdem*, se adjuntó prueba de la existencia del contrato firmado entre las partes.

-Presupuestos sustanciales para la acción “TERMINACIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO” Problema jurídico a resolver

El problema jurídico central, por el tipo de proceso declarativo que convoca a este despacho y que en términos procesales es el que debe resolver la judicatura se contrae a determinar si el señor RODOLFO ARBELÁEZ AGUDELO ha incumplido el contrato de arrendamiento, celebrado con la señora JOHANA ABDREA ÁLVAREZ AGUDELO y el cual fuera cedido al hoy demandante ORLANDO DE JESÚS PARRA ARCILA, al no cancelar dentro del término pactado el valor del canon de arrendamiento, que a la fecha *asciende a la cantidad de UN MILLON CIEN MIL PESPS (\$1.100.000,00), más la tercera parte de los servicios públicos que se le facturen al edificio*, por lo expuesto, si hay lugar a declarar terminado el contrato de arrendamiento y en consecuencia ordenar la restitución del bien inmueble.

Para resolver las anteriores cuestiones se precisa identificar los aspectos sustanciales del problema jurídico, puntualmente del contrato de arrendamiento de local comercial, las obligaciones, etc.

Del contrato de arrendamiento:

De acuerdo con los artículos 1602 y 1603 del Código Civil LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES, de tal forma que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

En desarrollo de los anteriores mandatos el artículo 1973 definió el contrato de arrendamiento como un contrato bilateral “***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.***” El legislador previó para este tipo de contratos unas obligaciones propias de su esencia, la determinabilidad tanto del objeto sobre el que recae el arriendo, como sobre el precio. Para que el contrato de arrendamiento exista se requiere que las partes hayan pactado los efectos sobre cosa determinada “una cosa” por un “precio determinado”.

Dentro de las obligaciones establecidas por el legislador para las partes

vinculadas en este tipo de contratos, se encuentran, por parte del arrendador, la entrega de la cosa, el mantenimiento de la misma para que pueda servir al fin por el que fue arrendada, la defensa al arrendatario de turbación que impida el ejercicio del goce de la cosa dada en arriendo. Por parte del arrendatario, según el artículo 1996 el uso de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; sin que se pueda dar destinación diferente al convenido, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país, el incumplimiento de esta obligación es causal de terminación del contrato de arrendamiento y da lugar a la indemnización de perjuicios. De otro lado, al arrendatario también está obligado, de conformidad con el artículo 2000, AL PAGO DEL PRECIO O RENTA. Es de la esencia del contrato de arrendamiento el pago del canon que la ley faculta al arrendador, para asegurar éste y el de las indemnizaciones a que tenga derecho, por medio del derecho de retención sobre todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.

Respecto a la ejecución de buena fe, consagrada en el artículo 1603 Código Civil, se tiene que los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo 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.

El artículo 2005 *ejusdem* establece que el arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento; la restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa. El fin del arrendamiento se presenta cuando se incumple alguna de las cláusulas pactadas en el contrato conforme con la ley.

El Código de Comercio consagra en su artículo 518 las causales de no renovación del contrato de arrendamiento, por ello se acude al Código Civil sobre las causales de terminación por parte del arrendador y entre ellas se consagra: "Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: 1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato".

Corresponde en esta oportunidad resolver, si a la luz de las normas citadas y con los elementos aportados con la demanda, se puede declarar que hubo un incumplimiento del contrato de arrendamiento de vivienda urbana de tal forma que se declare por esta judicatura su terminación, el monto total del incumplimiento, los intereses a que hubiere lugar y en consecuencia se ordene la restitución del bien inmueble arrendado objeto de la litis.

-Examen crítico de las pruebas, fundamento constitucional y legal, conclusiones. Lo demostrado en el plenario

De conformidad con lo establecido en el artículo 280 corresponde al Juzgado realizar un examen crítico de las pruebas con la explicación razonada de las conclusiones sobre ellas. Para ese análisis el despacho partirá de establecer si se han cumplido a cabalidad los presupuestos para prosperidad de las pretensiones, habida cuenta que no se presentó oposición a la demanda

En primer lugar, se examinará si las pruebas documentales obrantes en el plenario, son suficiente para proferir una decisión de fondo, teniendo en cuenta que la parte demandada no ejerció su derecho de defensa, ni tampoco allegó escrito alguno del cual se pudiera establecer que fueron cancelados los cánones de arrendamiento adeudados o que el bien inmueble fuera restituido.

Como se dijo anteriormente, el contrato de arrendamiento se celebra con la finalidad de permitir que una persona goce de una cosa y en contraprestación ésta pague un precio determinado. Como todos los contratos, el de arrendamiento genera unas obligaciones.

Con la demandan se allega contrato de arrendamiento firmado por la señora JOHANA ANDREA ÁLVAREZ AGUDELO en calidad de arrendadora el cual fue cedido al señor ORLANDO DE JESÚS PARRA ARCILA, y RODOLFO ARBELÁEZ AGUDELO como arrendatario, sobre un bien inmueble ubicado en la carrera 5ª, Nro. 5-47 área urbana de Jericó Antioquia, documento firmado el día 15 de noviembre de 2019. Elementos probatorios que unido al silencio del demandado, hace presumir como ciertos los hechos objeto de confesión, tal como lo establece el artículo 97 del Código General del Proceso.

El demandado no contesto la demanda, como fue advertido y conforme al artículo 97 del C.G del P que 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.*” Se presumirán ciertos los hechos susceptibles de confesión expuestos en la demanda, como son la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre la demandante y la demandada y en los términos en que fue presentada, el incumplimiento del pago del canon de arrendamiento desde el mes de febrero del año 2024, además que el arrendatario no ha consignado en la cuenta de depósitos judiciales del despacho ningún valor por este concepto.

De acuerdo al anterior análisis este despacho puede concluir que se encuentra probado dentro del plenario, la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el día 15 de noviembre de 2019, sobre un local comercial, del cual se informó la cesión al demandado.

Es por lo anterior, que este despacho considera que es procedente acceder a las pretensiones de la demanda, en este sentido declarará que el contrato de arrendamiento celebrado entre demandante y demandado se encuentra terminado por el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento desde el 14 de febrero de 2024, que el señor RODOLFO ARBELÁEZ AGUDELO (demandado) adeuda al señor ORLANDO DE JESÚS PARRA ARCILA (demandante), los cánones de arrendamiento causados desde el 14 de febrero de 2024 a razón de QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$550.000,00) mensuales cada uno, hasta la efectiva restitución del inmueble dado en arriendo; en consecuencia de lo anterior se ORDENARÁ LA RESTITUCIÓN del local comercial *con su respectiva bodega, situado en la Carrera 5, Nro. 5-47 segundo piso, del área urbana del municipio de Jericó, alinderado así: Por el frente, con vacío que da a la carrera 5; por un costado, con propiedad de Fernando Peláez; por atrás y otro costado, con propiedad de Bertha Cañas; por el cenit y por el nadir, con propiedad de la arrendadora. Inmueble destinado para oficina y similares, AL SEÑOR ORLANDO DE JESÚS PARRA ARCILA* en calidad de arrendador, entrega que deberá efectuarse a la demandante dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del presente fallo, so pena de fijarse fecha y hora para la entrega forzada por parte del despacho, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 308 y siguientes *ejusdem*.

Por las resueltas de la presente demanda, se condena en costas a la parte demandada, las cuales se tasarán oportunamente por la secretaria del despacho, teniéndose como agencias en derecho conforme al Acuerdo No. PSAA16-10554 agosto 5 de 2016, artículo 5º numeral 1º, Procesos Declarativos en General, Única Instancia, literal b), b. En aquellos asuntos que carezcan de cuantía o de pretensiones pecuniarias, entre 1 y 8 S.M.M.L.V., se fijan como agencias en DERECHO ½ S.M.M.L.V.

En mérito a lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Jericó Antioquia administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes señora JOHANA ANDREA ÁLVAREZ AGUDELO en calidad de arrendadora el cual fue cedido al señor ORLANDO DE JESÚS PARRA ARCILA, y RODOLFO ARBELÁEZ AGUDELO el día 15 de noviembre de 2019, sobre un local comercial con su respectiva bodega, ubicado en la carrera 5ª Nro. 5-47 área urbana de Jericó, por mora en el pago del canon de arrendamiento.

SEGUNDO: DECLARAR que el señor el señor RODOLFO ARBELÁEZ AGUDELO (demandado) adeuda al señor ORLANDO DE JESÚS PARRA ARCILA (demandante), los cánones de arrendamiento causados desde el 14 de febrero de 2024 a razón de QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$550.000,00) mensuales cada uno, hasta la efectiva restitución del inmueble dado en arriendo

TERCERO: ORDENAR al señor RODOLFO ARBELÁEZ AGUDELO restituir el inmueble local comercial con su respectiva bodega, ubicado en la carrera 5ª Nro. 5-47 área urbana de Jericó, al demandante ORLANDO DE JESÚS PARRA ARCILA.

ADVERTIR que **la entrega deberá efectuarse al demandante dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del presente fallo**, so pena de fijarse fecha y hora para la entrega forzada por parte del despacho, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 308 y siguientes *ejusdem*.

Radicado N°	053684089001-2024-00042-00
Proceso	VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE-LOCAL COMERCIAL-
Accionante	ORLANDO DE JESÚS PARRA ARCILA
Demandado	RODOLFO ARBELÁEZ AGUDELO
Asunto	SENTENCIA ÚNICA INSTANCIA
Decisión	DECLARA TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ORDENA LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE DADO EN
A.S.C. N°	ARRENDAMIENTO
	GENERAL N° 043 CIVIL N° 008

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, las cuales se tasarán por la secretaria del despacho, teniendo como agencias en derecho, conforme al Acuerdo N° PSAA16-10554 agosto 5 de 2016, artículo 5º numeral 1º Procesos Declarativos en General, Única Instancia, literal a), el 5% de las pretensiones pecuniarias reconocidas en la sentencia. valor que deberá ser incluido en la liquidación de las costas judiciales, de conformidad con lo estipulado en el artículo 366 del Código General del Proceso, y que se liquidará oportunamente por la secretaria del despacho.

QUINTO: ORDENAR la notificación de la presente decisión a las partes por ESTADOS, conforme a los artículos 295 e inciso 3º del 302 del C.G.P., y ADVERTIR que frente a la misma no procede ningún recurso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 384 del C. G del P.

NOTIFÍQUESE



ALBERTO AURELIO CHICA BEDOYA
J U E Z