

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**

Medellín, once (11) de mayo de dos mil veinte (2020).

Proceso:	VERBAL –RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
Radicado:	05001-40-03- <b>016-2019-01030</b> -00
Demandante:	ERNESTO BELL L.
Demandado:	JULIO ENRIQUE BOTERO GÓMEZ
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-LOCAL COMERCIAL
Sentencia:	Nro. 0004

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:

**ANTECEDENTES**

La parte demandante, mediante apoderado judicial, presenta demanda en contra de JULIO ENRIQUE BOTERO GÓMEZ, para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento existente con relación al inmueble ubicado en la CARRERA 52 A N°. 53 -90, de la Ciudad de Medellín y consecuentemente, ordenar la restitución de mismo.

Para argumentar dichas pretensiones, la parte demandante invoca como causal de terminación del contrato la falta o mora en el pago de los cánones de arrendamiento con relación al contrato 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, principalmente, que el despacho hiciera las siguientes declaraciones: **1.** Que se declarara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado. **2.** La consecucional restitución del inmueble.

Consecucionalmente, la demanda fue admitida mediante auto del día 1 de octubre de 2019 (fol. 9), 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 por aviso al demandado **JULIO ENRIQUE BOTERO GÓMEZ** el día 13 de febrero de 2020 (Fol. 28-34), no obstante, una vez vencido el término del traslado, se evidencia que no realizó pronunciamiento alguno, pues no contestó la demanda, ni formuló excepciones de ninguna índole.

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

### **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"*. Y el artículo 515 del Código de Comercio: *"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"*.

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, siendo tal contrato consensual, es decir que para su configuración 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.”*<sup>1</sup>

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.

Ahora, 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.

Además, el contrato de arrendamiento cuenta 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.

---

<sup>1</sup> Manual de Contratos, Hildebrando Leal Pérez, página 488.

Ahora bien, para el caso de narras, el contrato de arrendamiento allegado como sustento de las pretensiones consiste en un contrato arrendamiento aportado y visible a folio 7 y 8 del expediente.

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.

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) 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 el incumplimiento en el pago de los cánones conforme a lo indicado en los hechos de la demanda, así como los meses de, febrero de 2018 hasta septiembre 2019, versión que no fue refutada o desmentida por la parte acá demandada, 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 arrendamiento.

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 brevuario 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.

No obstante teniendo presente que el Decreto 579 de 2020 establece en su artículo 1° lo siguiente *“Suspensión de acciones de desalojo. Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, se suspende la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo dispuesta por autoridad judicial o administrativa que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios, incluidos aquellos casos en los que el plazo del arrendamiento y/o su forma de pago se haya pactado por períodos diarios, semanales, o cualquier fracción inferior a un mes, bajo cualquiera de las modalidades contempladas en el artículo 4° de la Ley 820 de 2003”*

Siendo aplicable tal precepto a locales comerciales según el artículo 6 del mismo decreto que señala *“Aplicación extensiva. Los artículos precedentes del presente Título serán aplicables a: 1. Los contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil y el Código de Comercio celebrados sobre inmuebles de destinación comercial en los cuales el arrendatario sea una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa, según la clasificación prevista en el artículo 2.2.1.13.2.2 de la Sección 2 del Capítulo 13 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo”*

Por lo anterior, la fecha de restitución del bien inmueble será para el 3 de julio de 2020.

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:

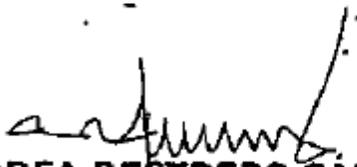
**FALLA:**

**PRIMERO:** Declarando judicialmente terminado el Contrato de arrendamiento celebrado entre **ERNESTO BELL L.**, en calidad de arrendador y el señor **JULIO ENRIQUE BOTERO GÓMEZ**, en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado CARRERA 52 A N°. 53 -90 de la ciudad 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 CARRERA 52 A N°. 53 -90 de la ciudad de Medellín, lo cual conforme se dijo en la parte motiva de esta sentencia, deberá de hacer el 3 de julio de 2020.

De no procederse voluntariamente, se ordenará comisionar a los **JUZGADOS TRANSITORIOS CIVILES MUNICIPALES DE MEDELLÍN O LA ENTIDAD ENCARGADA**, 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 libraré el exhorto con los anexos necesarios.

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

**NOTIFÍQUESE**

**MARLENY ANDREA RESTREPO SANCHEZ**

**JUEZ**

*N.M.B.*

**JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**  
Se notifica el presente auto por  
ESTADOS No. 045 de 2020.

Hoy 12 de mayo de 2020 a las 8:00 a.m.



---

**SECRETARIA**