

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

### JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintinueve (29) de julio dos mil veinte (2020)

Proceso	VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN
Radicado	05001-40-03- <b>016-2019-01205</b> -00
Demandante	HABITAT GRUPO INMOBILIARIO S.A.S
Demandado	LUCAS ESTEBAN OCHOA PUERTA
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. 31

Se incorpora al expediente memorial presentado por el apoderado de la parte demandante con el que anexa constancias de envío de la notificación por aviso con relación al demandado LUCAS ESTEBAN OCHOA PUERTA, la cual tiene fecha de entrega del 12 de febrero de 2020.

En ese sentido, de conformidad con el Art. 292 del C.G del P., la notificación se entendería surtida al finalizar el día siguiente, es decir al finalizar el día 13 de febrero de la presente anualidad.

No obstante lo anterior, el despacho debe advertir que el referido demandado se notificó de forma personal el día 13 de febrero de 2020 (Fl. 49), fecha igual a la que se entendería notificado por aviso según los documentos aportados, sin embargo, cronológicamente, la notificación personal fue la que se surtió primero y será esa la que será tomada en cuenta por el despacho.

Ahora bien, la parte accionada, mediante apoderado judicial, presentó contestación a la demanda el día 2 de marzo de 2020, fecha en la que ya había vencido el término de traslado otorgado por ley, por lo que dicha contestación carecerá de efectos procesales por haber sido extemporánea.

En consecuencia, no existiendo pruebas que practicar en el plenario, esta Judicatura, de conformidad con el tenor normativo del artículo 384 del C.G. del P., procede a proferir la siguiente decisión, previo la narración de los siguientes:

### **ANTECEDENTES**

La parte demandante, mediante apoderado judicial, presenta demanda en contra de **LUCAS ESTEBAN OCHOA PUERTA**, para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento existente con relación a los inmuebles ubicados en la **Calle 52 Nro. 52 – 92, Bajos del Hotel Nutibara** y en la **Calle 52ª Nro. 52ª – 28, Bajos del Hotel Nutibara Express del Municipio de Medellín** y consecuentemente, ordenar la restitución de los mismos.

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, básicamente, que el despacho hiciera las siguientes declaraciones: **1.** Que se declarara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado. **2.** La consecuentel restitución del inmueble.

Consecuentemente, la demanda fue admitida mediante auto del día 28 de noviembre de 2019 (fl. 25), 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 de forma personal al demandado **LUCAS ESTEBAN OCHOA PUERTA** el día 13 de febrero de 2020 (Fl 49), no obstante, presentó contestación el día 2 de marzo de 2020, es decir, de forma extemporánea, pues los 10 días de traslado otorgados por ley vencían el 28 de febrero.

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

---

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

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.

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 folios 7 a 15 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 mismo establece el numeral 1ro del artículo 22 de la ley 820 de 2003, como causal de terminación del contrato de arrendamiento *"la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato"*

Así pues, expresó la parte accionante en su escrito de demanda el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento conforme a lo indicado en los hechos 5 y 7 de la demanda, versión que no fue refutada o desmentida **de forma oportuna** 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 esta operadora jurídica 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 de los bienes dados en tenencia.

Así las cosas, no habiendo oposición alguna a la demanda por parte del arrendatario, invocada de forma oportuna, 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 **HABITAT GRUPO INMOBILIARIO S.A.S (como cesionario de Compañía Del Hotel Nutibara S.A)**, en calidad de arrendador y el señor **LUCAS ESTEBAN OCHOA PUERTA**, en calidad de arrendatario, sobre los locales

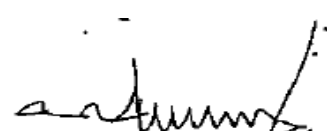
comerciales ubicados en la **Calle 52 Nro. 52 – 92, Bajos del Hotel Nutibara** y en la **Calle 52ª Nro. 52ª – 28, Bajos del Hotel Nutibara Express del Municipio de Medellín**, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento mencionados en la demanda.

**SEGUNDO:** Consecuencialmente, se ordena a la parte demandada la restitución y entrega a la parte actora de los inmuebles ubicados en **Calle 52 Nro. 52 – 92, Bajos del Hotel Nutibara** y en la **Calle 52ª Nro. 52ª – 28, Bajos del Hotel Nutibara Express 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 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**

f.m

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO  
JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL**

Se notifica el presente auto por

**ESTADOS # 67**

Hoy 30 de julio de 2020\_ a las 8:00 A.M.

DIANA CAROLINA PELÁEZ GUTIÉRREZ –

**SECRETARIA**