



**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**  
Medellín, diecinueve (19) de abril dos mil veinticuatro (2024)

<b>Sentencia</b>	010
<b>Proceso</b>	VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN INMUEBLE
<b>Demandante</b>	RAMIREZ H PROPIEDAD RAIZ S.A.S
<b>Demandado</b>	CRISTIAN ANDRÉS ARENAS HERRERA.
<b>Radicado</b>	05001 40 03 001 <b>2024 00165</b> 00 <small>KGNV</small>
<b>Asunto</b>	SENTENCIA RESTITUCIÓN BIEN INMUEBLE ARRENDADO.

**I. ASUNTO A TRATAR**

Entra el Juzgado a dictar sentencia de mérito dentro del asunto de la referencia, en aplicación de lo que dispone el artículo 384 del C. General del Proceso, dentro del asunto de la referencia.

**II. PRETENSIONES**

Pretende la sociedad demandante que, por medio de la presente demanda, el Despacho declare la terminación del contrato de arrendamiento existente sobre el inmueble ubicado en la Carrera 70 Nro. 27-63 de esta ciudad, por falta de pago oportuno de los cánones de arrendamiento y como consecuencia, que se ordene la restitución del inmueble. En caso de no procederse con la entrega voluntaria, que se ordene la práctica de la diligencia de entrega, comisionándose al funcionario competente. Así mismo, solicita se condene al pago de las costas procesales.

### III. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Manifiesta la sociedad demandante que celebró en calidad de arrendador, con el demandado en calidad de arrendatario, contrato de arrendamiento durante doce (12) meses, sobre el bien inmueble destinado a uso comercial, ubicado en CARRERA 70 N° 27 63 Medellín, Antioquia, a partir del 20 de enero de 2020, con un canon de arrendamiento de **\$1'300,000,00** mensual, pagaderos los tres (3) primeros días de cada periodo mensual.

Expresa que con el incremento establecido el canon de arrendamiento se encuentra actualmente por un valor de **\$1'212.750, 00**

### IV. TRÁMITE PROCESAL

La presente demanda fue admitida mediante providencia del 30 de enero de 2024, así mismo, se advierte que, la parte demandada se encuentra debidamente notificada a través del trámite digital en virtud del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, quedando surtido el acto procesal el día **15 de febrero de 2024** (*Véase folio 03 PDF "04"*) sin que la misma presentara oposición o excepciones de naturaleza alguna.

### V. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

En el presente caso, se deberá determinar si de conformidad con la Ley y los hechos expuestos en la demanda, es procedente o no, ordenar la terminación del contrato, la desocupación y restitución del bien dado en arrendamiento.

### VI. CONSIDERACIONES

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial el de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término determinado.

Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita. En virtud de aquel, el arrendatario adquiere además ciertas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento, las cuales se reducen a tres:

1º. Usar la cosa según los términos del contrato.

2º. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregarla al arrendador al vencimiento del contrato.

3º. Pagar el precio del arriendo.

En el presente asunto, la causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, en tal virtud, para que sea viable acceder a lo peticionado, deberá establecerse en primer término la existencia del contrato de arrendamiento, para de ella derivar las consecuencias jurídicas pretendidas en el libelo demandatorio y por ende, declarar la terminación del mismo por incumplimiento.

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que: *“El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra, prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado”*.

Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, una cosa cuyo uso o goce una de las partes –arrendador- concede a la otra, y el precio que por ese goce ofrece esa otra parte –arrendatario-

La ley 820 del 2003, predica en su artículo 3º que el contrato de arrendamiento puede ser verbal o escrito, y en el sub lite la parte demandante aporta la existencia de un contrato escrito mismo que da cuenta de la relación tenencial entre demandante y demandados. De esta manera se satisface el requisito exigido por el numeral 1 del artículo 384 del Código General del Proceso, que contempla la necesidad de acompañar con la demanda, prueba del contrato.

Aunado a lo anterior, la parte demandada, no propuso excepciones de fondo, evento ante el cual se dará aplicación a lo previsto en el artículo 97 del Código General del Proceso, según el cual “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”

Para estos efectos se presumirá cierta la existencia del contrato de arrendamiento y la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, a más de que la parte demandada se encuentra legalmente vinculada al proceso y no hizo replica a la acción. por los períodos comprendidos, así:

PERIODO	VALOR
01/07/2023 a 31/08/2023	\$1.212.750,00
01/07/2023 a 31/08/2023	\$1.212.750,00
01/09/2023 a 30/09/2023	\$1.212.750,00

  

01/10/2023 a 31/10/2023	\$1.212.750,00
01/11/2023 a 30/11/2023	\$1.212.750,00
<b>TOTAL</b>	<b>\$6.063.750,00</b>

Ahora bien, en cuanto a la mora, debe decirse que esta consiste en el retardo injustificado y por lo tanto culpable, en el cumplimiento de una obligación; en tratándose de procesos de restitución de inmueble arrendado, la manifestación de incumplimiento en el pago efectuada por parte del arrendador, hace que conforme al artículo 167 del C.G.P y 1757 del C. Civil. recaiga en el arrendatario la obligación de probar su cumplimiento, lo que no sucedió en el presente caso y que conlleva indefectiblemente a que se acojan las pretensiones de la demanda.

En conclusión, dado que la parte demandada pese a estar debidamente notificada no se opuso a las pretensiones de la demanda; y como la parte demandante allegó prueba documental del contrato de arrendamiento y que su demanda no fue controvertida de modo alguno, deberán acogerse entonces sus pretensiones, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, que a la letra dice:

*“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.*

De lo anterior, se colige que los presupuestos para proferir sentencia se hallan plenos, y por ello, habrá de proveerse en tal sentido.

Sin más consideraciones por hacer, **el Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia por autoridad de la ley,

**RESUELVE**

**PRIMERO:** **DECLARAR** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento existente entre **RAMIREZ H PROPIEDAD RAIZ S.A.S.** cuyo representante legal es *Héctor Alonso Ramírez* en calidad de arrendadora, en contra de **CRISTIAN ANDRÉS ARENAS HERRERA**, en calidad de arrendatario, respecto del bien inmueble destinado a uso comercial, ubicado en la CARRERA 70 N° 27 63 Medellín, Antioquia.

**SEGUNDO:** **CONCEDER** a la parte demandada el término de **ocho (8) días**, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, para que proceda a restituir el inmueble a **RAMIREZ H PROPIEDAD RAIZ S.A.S.** en calidad de arrendadora, respecto del bien inmueble destinado a uso comercial, ubicado en **CARRERA 70 N° 27 63 Medellín, Antioquia.**

**TERCERO:** En caso de que el demandado no proceda a restituir el inmueble aludido, en forma voluntaria como está señalado, se le hace saber a la parte actora que debe dar aplicación a lo dispuesto por el artículo 308 del C. general del Proceso.

**CUARTO:** Se condena en costas al demandado **CRISTIAN ANDRÉS ARENAS HERRERA**, a favor de la parte demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de **UN SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE** según lo establecido en el acuerdo PSAA-16-10554 del 05 de agosto de 2016.

**QUINTO:** Ejecutoriada esta sentencia, se ordena el archivo de las presentes diligencias, previa anotación en el Sistema de Gestión Judicial, y los trámites a que haya lugar.

## NOTIFÍQUESE

Firmado Por:  
Gustavo Adolfo Ramirez Serna  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 001 Oral  
Medellin - Antioquia

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: **286e2f0d6080a2efd51b1c487db41f88da532b1a49799a93a32e52083df27e58**

Documento generado en 19/04/2024 02:37:51 p. m.

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>