



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, veintitrés (23) de abril dos mil veinticuatro (2024)

Sentencia	012
Proceso	VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN INMUEBLE
Demandante	ARRENDAMIENTOS PROMOBIEENES LTDA
Demandado	SANDRA CATALINA LÓPEZ PALACIO WILSON RUA.
Radicado	05001 40 03 001 2021 00628 00 KGNV
Asunto	SENTENCIA ANTICIPADA RESTITUCIÓN BIEN INMUEBLE ARRENDADO.

I. ASUNTO A TRATAR

Procede el Juzgado de conformidad con lo que dispone el artículo 278 del C. General del Proceso; a proferir sentencia anticipada de restitución de inmueble arrendado dentro del proceso arriba referenciado, la parte demandante **ARRENDAMIENTOS PROMOBIEENES LTDA** cuyo representante legal es *John Jairo Restrepo Jiménez* en calidad de arrendadora del inmueble ubicado en CARRERA 66 49a-4 Local comercial primer piso sector estadio, Medellín, Antioquia, en contra de los señores SANDRA CATALINA LÓPEZ PALACIO y WILSON RUA, en calidad de arrendatarios, por la causal de incumplimiento, originado en el uso del bien en un objeto diferente al convenido y en el no pago oportuno de los cánones de arrendamiento desde el mes de noviembre de 2023.

II. PRETENSIONES

Pretende la sociedad demandante que, por medio de la presente demanda, el Juzgado declare la terminación del contrato de arrendamiento existente sobre el inmueble en cuestión, por el uso del bien en un objeto diferente al convenido y la 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 cambio de cheques, ubicado en CARRERA 66 49a-4 Local comercial primer piso sector estadio, Medellín, Antioquia, a partir del 01 de agosto de 2010, el cual se ha prorrogado hasta la fecha con un canon de arrendamiento actual de **\$1´290,131, 00** mensual, pagaderos los tres (3) primeros días de cada periodo mensual.

Expresa que, la parte demandada además de estar incumpliendo con el cambio de destinación en el inmueble descrito, NO realiza el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de noviembre de 2023.

IV. TRÁMITE PROCESAL

La presente demanda fue admitida mediante providencia del 13 de octubre de 2021, así mismo se advierte que, la parte demandada se encuentra notificada a través de conducta concluyente por auto fechado del 14 de noviembre de 2023 (*Véase PDF "21"*) así mismo se advierte que la parte pasiva contestó la demanda dentro del término, no obstante, se evidencia que únicamente solicita la excepción de condena al pago de costas y gastos generados dentro del proceso arriba referenciado.

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, atendiendo a la pruebas allegadas por cada uno de los sujetos procesales.

VI. CONSIDERACIONES

Con fundamento en los hechos y pretensiones allegados en el escrito de la demanda, se tiene que, se trata de un proceso verbal sumario el cual es regulado por el artículo 384 del Código General del Proceso.

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.

Ahora bien, respecto de las causales aducidas por la parte actora para dar por terminado el contrato de arrendamiento, se tiene como primera, **CAMBIO DE DESTINACIÓN DEL INMUEBLE** y como segunda la **MORA** en el pago de los cánones de arrendamiento. Ahora al descender en el material probatorio allegado, esta claro para el Juzgado, además es pacífica la posición de cada uno de los sujetos procesales en torno a la existencia del contrato. En torno a la obligaciones que cada uno de los contratantes adquirió, se tiene que de conformidad con la cláusula tercera de aquél, los arrendatarios se obligaron a destinar exclusivamente el bien inmueble a CAMBIO DE CHEQUES, además de que no podían destinarlo a ningún otro objeto.

Pues bien en el hecho tercero de la demanda, se indica que los arrendatarios cambiaron de destinación el local, el cual había sido concebido para un cambiadero de cheques realmente funciona una licorera. Frente a este hecho, la parte pasiva dice no constarle y que se ello es así, se debe demostrar en el proceso. En torno a tal punto la parte demandante allegó fotografías que enseñan la destinación actual que tiene el local; fotografías, que no fueron cuestionadas, refutadas, ni mucho menos fueron desconocidas por la parte demandada. (véase PDF 06 Y 07 del expediente digital. Para el Juzgado, esa prueba documental y digital, es determinante para concluir que los arrendatarios, incumplieron el contrato de arrendamiento, específicamente con la cláusula tercera y cuarta. Es que si allí iba a funcionar un cambio de cheques, ningún otro objeto comercial podía ejercerse o comercializarse en el local. Por lo anterior quedó demostrada una de las causales invocada para la terminación del contrato.

Sin embargo, hay más, la parte actora también sostiene que desde el pasado mes de noviembre de 2023, los arrendatarios no volvieron a cancelarle el canon de

arrendamiento. Si bien esta no fue una de las causales invocadas por la parte actora, se tiene que de conformidad con el artículo 384 del C. General del Proceso, en su numeral 4, inciso 3, impone a los arrendatarios consignar oportunamente a órdenes del juzgado, los cánones de arrendamiento que se causen en el curso del proceso y de conformidad con la consulta hecha ante el portal del Banco Agrario de Colombia, no se hicieron tales consignaciones, por lo que no puede ser oído en el proceso.

Así las cosas, la causal invocada se encuentra demostrada, a más de que los arrendatarios incumplieron con la carga procesal antes mencionada, lo que sin duda da lugar a dictar sentencia de mérito acogiendo las pretensiones de la parte actora.

De otro lado, se tiene que los arrendatario se allanaron a las tres primeras pretensiones, pero pretenden que se niegue la condena en costas, por lo que el Juzgado rechaza tajantemente el pedido de los demandados en tanto que la condenas en costas es un punto objetivo al interior del proceso conforme lo ha reconocido la jurisprudencia.

Con respecto a la condena en costas, en sentencia **C-157-13** la Corte Constitucional ha manifestado que:

“(...) La condena en costas no resulta de un obrar temerario o de mala fe, o siquiera culpable de la parte condenada, sino que es resultado de su derrota en el proceso o recurso que haya propuesto, según el artículo 365. Al momento de liquidarlas, conforme al artículo 366, se precisa que tanto las costas como las agencias en derecho corresponden a los costos en los que la parte beneficiaria de la condena incurrió en el proceso, siempre que exista prueba de su existencia, de su utilidad y de que correspondan a actuaciones autorizadas por la ley. De esta manera, las costas no se originan ni tienen el propósito de ser una indemnización de perjuicios causados por el mal proceder de una parte, ni pueden asumirse como una sanción en su contra. (...)”

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 **ARRENDAMIENTOS PROMOBIEENES LTDA** cuyo representante legal es *John Jairo Restrepo Jiménez* en calidad de arrendadora, en contra de los señores **SANDRA CATALINA LÓPEZ PALACIO y WILSON RUA**, en calidad de arrendatarios, respecto del bien inmueble destinado a cambio de cheques, ubicado en la CARRERA 66 49a-4 Local comercial primer piso sector estadio, 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 **ARRENDAMIENTOS PROMOBIEENES LTDA.** en calidad de arrendadora, respecto del bien inmueble destinado a cambio de cheques, ubicado en la CARRERA 66 49a-4 Local comercial primer piso sector estadio, 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 a la parte demandada es decir los señores **SANDRA CATALINA LÓPEZ PALACIO y WILSON RUA**, a favor de la parte demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de **DOS SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES** según lo establecido en el acuerdo PSAA16-10554 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: **4847414b6b95281a712d3c150ca6175221f0faacab2faeb350413300a9046a5c**

Documento generado en 23/04/2024 04:10:22 PM

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