

**Constancia Secretarial:** A la señora Jueza, informándole que, el término del traslado se encuentra fenecido, dentro del cual el demandado, presentó oposición a la pretensión de restitución e igualmente solicitó práctica de pruebas. Del mismo modo se advierte que fue realizada consulta en el Portal Web del Banco Agrario de Colombia en la cuenta asignada a esta Agencia Judicial y se evidenció que reposan los pagos de los cánones de arrendamiento desde el mes de enero a la fecha. Pese a lo anterior, se tiene que en el presente caso nos encontramos inmersos en una de las causales para dictar sentencia anticipada de conformidad con lo establecido en el artículo 278 del Código General del Proceso, y en consecuencia, se tiene que el trámite subsiguiente es decidir de fondo. A su Despacho para proveer. Medellín, 09 de junio de 2020.

**Daniel Muñoz Londoño**  
**Secretario**



**JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**  
Medellín, nueve de junio de dos mil veinte

|             |  |
|-------------|--|
| Radicado:   | 05001 40 03 012 2019 00888 00  |
| Proceso:    | Verbal – Restitución de bien inmueble arrendado  |
| Demandante: | María Benilda Mazo Arango  |
| Demandados: | Iván de Jesús Osorio Marulanda   |
| Tema:       | Sentencia Anticipada   |
| Decisión:   | - Decreta la terminación del contrato<br>- Ordena la restitución del bien<br>- Condena en costas y fija agencias en derecho<br>- Ordena entrega de dineros |

Procede el Despacho a proferir sentencia anticipada de única instancia que en derecho corresponda, dentro del proceso de la referencia, conforme lo ordenado por el artículo 278 del Código General del proceso; previos los siguientes:

**I. ANTECEDENTES**

1. Mediante demanda presentada por intermedio de apoderado judicial el 05 de septiembre de 2019 (fls.12) por MARÍA BENILDA MAZO ARANGO, en contra de IVÁN DE JESÚS OSORIO MARULANDA, se pretende dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito por ellos el 25 de agosto de 2017 y que se ha venido renovando de conformidad con el artículo 518 del C.Co. y que de acuerdo con la anterior declaración, se ordene su restitución teniendo en cuenta el desahucio realizado el 20 de febrero de 2019, basado en el numeral 2 del art. 518

en concordancia con el art. 520, ambos del C.Co., para uso propio de la demandante.

Igualmente, que en caso de no efectuarse la entrega o restitución dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisiona al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de lanzamiento y en caso de oposición, se condene en costas y agencias en derecho.

Como fundamento de sus pretensiones afirma la demandante, MARÍA BENILDA MAZO ARANGO, que suscribió un contrato de arrendamiento de local comercial con IVÁN DE JESÚS OSORIO MARULAND, el 25 de agosto de 2017 sobre el bien ubicado en la calle 112 número 76 – 17, departamento número 102, que hace parte del edificio de propiedad horizontal situado en el barrio Santander de esta ciudad de Medellín con matrícula inmobiliaria 01N-240080, el cual adquirió la demandante por adjudicación en la liquidación de sociedad conyugal formada con el demandado, según Escritura Pública N°4430 del 22 de agosto de 2017 de la Notaría Dieciséis del Círculo de Medellín. Adujo que, teniendo en cuenta que el contrato se prorrogó por un período igual y requiriendo el inmueble para su uso, realizó el desahucio con escrito del 20 de febrero de 2019, remitido por intermedio de empresa de servicios postales autorizada. También, aseveró que el contrato suscrito estableció que el aviso se realizaría con un mes de antelación a la terminación o prórroga para su entrega, además, que el arrendatario no tendrá derecho a reclamar o cobrar a la arrendadora valor alguno por concepto de mejoras, y que para el momento de la presentación de la demanda, el demandado se encontraba al día en el pago del canon que asciende a la suma de \$2'200.000,00 mensuales.

**2.** Luego de subsanar las falencias advertidas en el primer auto del proceso, la demanda fue debidamente admitida en contra de IVÁN DE JESÚS OSORIO MARULANDA, el día 25 de septiembre de 2019 (fls.25), otorgándole el término de 20 días para contestar la demanda, además de advertir sobre la prueba del pago de los 3 últimos periodos causados, so pena de no ser escuchado.

**3.** Al efecto, IVÁN DE JESÚS OSORIO MARULANDA, se notificó mediante aviso que le fue remitido por intermedio de empresa de servicios postales autorizada la cual expidió constancia de que fue recibido, el día 16 de enero de 2020 (fls. 43 a 52).

Dentro del término conferido para ello, y actuando por representado por un profesional del derecho, oponiéndose a las pretensiones aduciendo que el desahucio hecho por la parte demandante no tiene validez, toda vez que el establecimiento de comercio que funciona en el inmueble arrendado ha funcionado allí por más de dos años gozando entonces del derecho de renovación. Sostuvo que, no es cierto el contrato se prorrogó, sino que se renovó, ya que el establecimiento de comercio funciona en el mismo lugar desde su creación en el año 2015 y el contrato tan solo se formalizó el 22 de agosto de 2017, en virtud de la disolución y liquidación de la sociedad conyugal.

## **II. CONSIDERACIONES**

### **1. Validez del proceso.**

En el caso a estudio se reúnen los requisitos y condiciones necesarios para la eficacia del proceso en razón de que la competencia radica en este Despacho tanto por el factor de la naturaleza del asunto, como por el factor territorial y su cuantía; las partes que han venido interviniendo son sujetos idóneos para ello ya que se trata de personas naturales, mayores y con libre administración de bienes y por último, encontramos que la demanda que dio inicio a la presente relación jurídico-procesal reúne en general los requisitos formales para servir de medio apto e impulsor de un proceso de la naturaleza como el que se considera, pues se le dio por la demandante estricto cumplimiento en su elaboración a las condiciones exigidas por los artículos 82 y siguientes del ordenamiento ritual.

### **2. Causal de sentencia anticipada que se presenta en este caso.**

El artículo 278 del C.G.P. dispone en relación a la posibilidad que tienen los jueces de dictar sentencia anticipada, lo siguiente:

*“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:*

*1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*

**2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.**

*3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.”*

Respeto a las causales de sentencia anticipada que anteriormente se relacionaron, en el presente caso estamos ante esta clase de providencia, teniendo en cuenta que no existen pruebas adicionales por practicar.

El artículo 278 del Código General del Proceso, impone el **deber** a los jueces de dictar sentencia anticipada en tres eventos: “1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez. 2. **Cuando no hubiere pruebas por practicar**. 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.”.

La jurisprudencia reciente, ha señalado de cara a la sentencia que se profiere de manera anticipada que<sup>1</sup>: “Pero esa previsión concuerda con la actual redacción del artículo 298 del Código General del Proceso, donde la «carencia de legitimación en la causa» obliga al fallador dictar «sentencia anticipada», así no se proponga como defensa, por ser suficiente con que lo advierta en el curso del debate, conservándose la naturaleza de la determinación como «sentencia» propiamente dicha, por la enorme trascendencia que conlleva para las partes trabadas en la Litis, sin que al agregado de «anticipada» le reste el significado definitorio de la contienda que tiene.”

En el mismo sentido, el Alto Tribunal ha expresado: “En efecto, de conformidad con el artículo 278 del Estatuto General de Procedimiento, el Juez **deberá** dictar sentencia anticipada, total o parcial «en cualquier estado del proceso», entre otros eventos, «**Cuando no hubiere pruebas por practicar**», siendo este el supuesto que como se había antelado se edificó en el caso que hoy ocupa a la Sala, situándola en posición de resolver de fondo y abstenerse de adelantar proceder diverso. (...) Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la Litis”<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Auto AC526-2018, del 12 de febrero de 2018, radicado 76001-31-10-011-2015-00397-01. M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia del 15 de agosto de 2017, radicado 11001-02-03-000-2016-03591-00. M.P. Luis Alonso Rico Puerta

Atendiendo el imperativo legal mencionado en la norma en cita, los parámetros jurisprudenciales fijados por la Corte Suprema de Justicia, encontrándonos aún en la etapa escritural, trabado en debida forma el contradictorio con la representación de la parte demandada mediante profesional del derecho y no habiéndose decretado aun período probatorio, circunscribiéndose las pruebas solicitadas en este asunto, a la documental, declaración de parte o interrogatorio y a declaración de terceros o testimonial, a más que se torna innecesario decretar cualquiera otra, debe necesariamente, proferir sentencia anticipada que desate la controversia suscitada entre las partes.

**Sin embargo, para mayor claridad, en el desarrollo del caso concreto se expondrán las razones por las cuales no se practicarán las pruebas distintas a la valoración documental** (véase apartado 6.1.).

### **3. Problema Jurídico.**

En este caso debe determinarse si de conformidad con la Ley y los hechos expuestos en los considerandos, es del caso ordenar la restitución del bien o los bienes dados en arrendamiento, en razón de la causal invocada por la demandante en la que requirió el inmueble para uso propio.

### **4. Del contrato de arrendamiento y su prueba**

El contrato de arrendamiento se define como aquél por el cual una de las partes contratantes (arrendador) se obliga a conceder el uso y goce a la otra (arrendatario) de una cosa mueble o inmueble por determinado tiempo y mediante el pago de un precio que la última se obliga a pagar a la primera, en similares términos es definido por el código civil en su artículo 1973.

En forma general, los elementos de contrato de arrendamiento; se centran en la **capacidad de las partes para contratar**; el **consentimiento libre de vicios**, por cuanto el mismo se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades, sin necesidad de solemnidad alguna, sin que ello signifique que los extremos contractuales no puedan perfeccionarlo a través de un escrito privado, o constituirlo mediante escritura pública; **el objeto**, que recae sobre la cosa corporal no consumible; **y el precio**, el cual debe ser en determinado o determinable en frutos naturales o en dinero.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, el contrato es ley para las partes, por tanto, quien demanda la resolución o cumplimiento del contrato, o la restitución del bien dado en arrendamiento, debe probar las condiciones contractuales, diferentes a las contenidas en la ley, para establecer la forma de ejecución y las obligaciones pactadas.

Ahora bien, a efectos de demostrar la existencia del contrato que genera el vínculo entre las partes, evidencia claramente el Estatuto Adjetivo Civil en su numeral primero del artículo 384 del CGP, podrá ser documental del escrito mismo suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecho en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

#### **5. Del contrato de arrendamiento comercial –protección reforzada y regulación especial según el estatuto mercantil, causales justas para dar solución al vínculo contractual–.**

No resulta desconocido que el legislador colombiano estableció para el contrato de arrendamiento comercial un conjunto de disposiciones encaminadas a la protección de la actividad empresarial, cuyo venero al parecer se encuentra en el interés superior de la sociedad y por sobre todo del Estado de garantizar la estabilidad de las empresas. Esas normas constituyen, entonces, especial amparo al comerciante para que no se vean mermados los resultados de sus esfuerzos por generar riqueza y preservar la fuente de empleo que el oficio mercantil supone.

En esa dirección bienhechora y proteccionista se ubica las directrices contempladas en los artículos 518 a 524 del C. de Co. entre las cuales campea, por su especial carácter, el derecho de renovación con que cuenta el locatario que *“haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio”*<sup>3</sup> el cual, por haber acreditado un establecimiento comercial, que tiene que admitirse, no hubiese sido posible por el simple hecho de ocupar el inmueble, sino que aquel irrumpe por la labor paciente del empresario, que al compás de haber honrado sus compromisos contractuales, cuenta con la prerrogativa de continuar usando y gozando la explotación de su actividad empresarial. Esta labor, por tanto *“impone su resguardo frente a cualquier abuso en el que pudiera incurrir el arrendador, tendiente a evitar que se enriquezca sin*

---

<sup>3</sup> Código de Comercio, artículo 518.

*causa alguna con aprovechamiento, evidentemente injusto, del derecho que ha sido creado por el esfuerzo del comerciante*<sup>4</sup>

Sin embargo, el Estatuto Mercantil determinó, al paso, que esa prerrogativa otorgada al comerciante no tiene un carácter absoluto y señaló entonces unas causales taxativas por las cuales el arrendador puede legítimamente resolver, sin lugar a indemnización, el contrato de arrendamiento, éstas son: i) cuando el locatario haya incumplido el negocio jurídico, ii) cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, o, iii) que el inmueble deba ser reconstruido, o repararlo 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<sup>5</sup>.

Desde luego que el arrendador debe acreditar la condición invocada como fundamento para terminar el contrato tenencial, a fin de evitar que el empresario sea injustificada y caprichosamente despojado del bien, no obstante, la comprobación material de esa causal no siempre puede realizarse al momento mismo de desahuciarse al arrendatario y ni siquiera al interior de un pleito judicial, como de ordinario sucede con los casos señalados en los numerales segundo y tercero del artículo 518 ídem, donde la concreción de la causal se genera *ex post* de solucionado el contrato locativo.

Pero esa situación no significa que ante la invocación artificiosa del arrendador de una causal para terminar deliberadamente el vínculo tenencial, el empresario quede desprotegido jurídicamente, pues, seguidamente la ley mercantil señala que *“si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de entrega”* dice la norma *“deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos. Igual indemnización deberá pagarle si en estos casos si en esos mismos casos arrienda los locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario”*<sup>6</sup>.

En este orden, basta que el demandante desahucie al arrendatario de conformidad con los parámetros establecidos en el artículo 520 del C. de Co., donde simplemente invoque (sin necesidad en algunas ocasiones de probar) cualquiera

---

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 27 de abril de 2010.

<sup>5</sup> Ídem pie de página No.2.

<sup>6</sup> Código de Comercio. Artículo 522.

de las causales contempladas en la precitada norma sustantiva para resolver judicialmente el contrato de arrendamiento de local comercial, y será ulteriormente entonces en caso en que el propietario no lo destine al fin indicado, o no inicie las obras dentro de los tres meses siguientes a la entrega o desarrolle actividades comerciales semejantes a las que tenía el arrendatario, lo que habilitará al arrendatario perjudicado a promover la pretensión indemnizatoria a fin de obtener el pago de los daños causados por la terminación unilateral e injustificada del contrato.

## **6. Caso concreto.**

En el sub júdece, se trata de verificar si MARÍA BENILDA MAZO ARANGO, cuenta con la vocación legal para exigir de IVÁN DE JESÚS OSORIO MARULANDA la restitución del inmueble que el segundo viene explotando económicamente a través de un establecimiento de comercio de su propiedad, en tanto que, se alega la existencia de una relación jurídico-sustancial entre ellas cuyo finiquito se pretende amparada la arrendadora en darle al local uso propio.

**6.1.** Previo a adentrarse en desarrollo del caso de marras, y de la manera en que fue avisado en acápite anterior, se expondrán las razones por las cuales en la presente tramitación **no serán practicadas las pruebas distintas de la valoración documental**, que oportunamente fueron solicitadas por las partes tanto en el libelo introductor como en el de réplica.

Es entonces, como a folio 11 invoca la demandante como medio de prueba los documentos que acompañan la demanda y el interrogatorio a su contraparte sobre los hecho de la demanda, pretensiones, contestación y excepciones que eventualmente se formulen. Por su parte, a folios 55 y 56, el demandado, acude a los medios de prueba documental que acompañaron su escrito, testimonial para la demostración de la existencia del establecimiento de comercio que opera en el local comercial objeto de litigio antes de la suscripción del contrato, así como el interrogatorio de parte.

**6.1.1.** De entrada, en cuanto a la prueba testimonial, se avizora que no resulta de utilidad a la hora de afinar el hecho que el establecimiento de comercio denominado “Donde Guaca”, funcionaba incluso con antelación al contrato arrimado con la demanda. Para ello, basta dar una mirada en conjunto de los documentos que reposan en el expediente, donde por una parte de la Escritura

Pública N°4.430 del 22 agosto de 2017, por medio del a cual se formalizó la disolución y liquidación de la sociedad conyugal que existió entre los aquí contratantes, se desprende que allí éste fue relacionado dentro del activo bruto y posteriormente adjudicado (fls. 15 vto, y 17 fte.) y de otra parte, el certificado de registro mercantil del demandado, que da fe del registro del establecimiento para el año 2016.

Al punto anterior se suma, que el objeto de la litis se enmarca en uno de los presupuestos de excepción contenidos en el artículo 518 del Código de Comercio, para lo cual el tiempo para efectos de renovación del contrato, pasa a un segundo plano en razón al interés de quien ostenta la posición contractual de arrendador. En otras palabras, de acuerdo a los hechos que envuelven este proceso, el factor tiempo no le asigna derecho absoluto al arrendatario de ocupar el local donde se aloja su establecimiento de comercio.

**6.1.2.** En lo que atañe al medio probatorio de interrogatorio o declaración de parte, debe tenerse siempre presente que el único fin para el cual se estableció por el legislador este medio probatorio, es lograr la confesión. Así, para el asunto *sub examen* conviene aseverar que de una parte los hechos contentivos en la demanda fueron aceptados por el demandado, salvo, lo relativo a la prórroga o renovación del contrato (cual es en definitiva el medio exceptivo presentado) y, de otra parte, los hechos en que se funda la oposición presentada por el demandado, no dan lugar a otra cosa que el debate probatorio, que se reitera, gira en torno a la renovación o no del contrato.

Aunado a lo sucintamente expuesto sobre este tópico, cabe advertir que en el evento de pretender dar aplicación a lo reglado en el artículo 197 del Estatuto Adjetivo Civil, esto es sobre la infirmación de la confesión, el tiempo para agotar la aportación de pruebas ha fenecido y, tal como se ha venido sosteniendo, la pruebas que obran a la fecha en el expediente son suficientes para que esta Juzgadora adopte una decisión de fondo que ponga fin al proceso.

**6.2.** Ahora bien, en primera medida se observa de las pruebas que gravitan en el foliado que, en efecto, MARÍA BENILDA MAZO ARANGO (arrendadora) e IVÁN DE JESÚS OSORIO MARULANDA (arrendatario), celebraron contrato de arrendamiento de inmueble destinado para local comercial el cual recae sobre el inmueble correspondiente al local comercial primer piso, departamento número 102 del Edificio Propiedad Horizontal ubicado en la calle 112 # 76 – 17, del barrio

Santander de este municipio de Medellín (Ant.). La duración acordada fue de 12 meses, teniendo como fecha inicial el 25 de agosto de 2017 y un canon de \$2'000.000.00 mensuales. Este documento, no fue desconocido ni tachado por la parte demandada, por el contrario, fue reconocido según se lee del numeral primero del escrito de réplica.

**6.3.** Ya en el fondo de la resolución del *sub lite*, es menester recordar que no cabe duda que el establecimiento de comercio que opera el inmueble objeto de debate procesal desde antes de la rúbrica del contrato que fue presentado con la demanda, pues así se ve de la Escritura Pública donde se instrumentalizó la disolución y liquidación de la sociedad conyugal que existió entre quienes hoy están llamados a juicio.

Sin embargo, indispensable es traer a colación la literalidad de los artículos 518, 520 y 522 del C.Co. Es entonces, como el primero apartado legal reza:

*“ARTÍCULO 518. 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:*

*(...)*

**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**

*(...)*

*(resalto con intención).*

A su turno, prevé el artículo 520 de la reglamentación comercial nuestra:

*“ARTÍCULO 520. En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.”*

Ahora el inciso primero del artículo 522 de la misma codificación mercantil, establece:

*“ARTÍCULO 522. Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega, deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos. Igual indemnización deberá pagarle si en*

*esos mismos casos arrienda los locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario. (...)*”

Deviene de la normatividad en cita aunada a las consideraciones generales expuestas que, como en el caso que nos convoca, respecto de la finalización de la relación tenencial de inmuebles destinados a establecimientos de comercio, debe cumplirse la formalidad de noticiar a quien ostente la posición de arrendatario de la finalización del vínculo en un período no menor a 6 meses.

El desahucio tal y como dice **Fernando Vélez (TI. III, pág. 414)** es “la noticia que hace el arrendador al arrendatario sobre su intención de dar por terminado un contrato de arrendamiento” El desahucio puede hacerse judicialmente.

Si bien el legislador no establece formas especiales de desahucio, por cuanto emplea la expresión *notificación* en el Art. 2009, uno de los medios más seguros es así como se hizo en el caso de autos, mediante correo certificado; habiendo quedado plenamente demostrado que el desahucio aquí practicado cumplió su fin que no fue otro que intimar, avisar y noticiar oportunamente al arrendatario sobre la decisión de la demandante arrendadora de exigirle la entrega del inmueble.

A la anterior conclusión se arriba, pues del documento mediante el cual se avisó al arrendador (fls. 19 a 24), puede observarse que fue remitido a través de empresa de servicios postales autorizada tanto a la calle 27 B # 58 D 350, urbanización Porto Alegre, Casa 150, del municipio de Bello (Ant.), como a la calle 112 # 76 – 17 de Medellín; ambas con fecha de recibo del 21 de febrero de 2019 (seis meses antes de llegar el momento de la finalización del período del contrato). El contenido de la misiva arroja la adecuada identificación de las partes contratantes, la enunciación del contrato de arrendamiento con la identificación por su nomenclatura del inmueble y su fecha de celebración, junto con la información atinente a la no intención de renovar ni prorrogar el mismo y su consecuente solicitud de entrega al momento de su terminación.

Sin duda, es claro que ninguna alusión o mención de causal alguna de las previstas en el artículo 518 del C.Co. se observa del documento remitido y es tan solo con la presentación de la demanda que se pudo establecer que la intención de no continuar con el vínculo negocial radica en que la arrendadora a quien le fue adjudicado también el inmueble pretende darle uso propio tal y como contempla en el numeral segundo del artículo en cita. Ahora bien, de un lado, esta cuestión

no fue objeto de reparo alguno por parte del demandado y de otro, esto no es óbice para que se dé por cumplido el requisito.

Además, es importante destacar que las causales de terminación del contrato de arrendamiento previstas en los numerales 2 y 3 del Art. 518 del Co de Co, han de interpretarse en el sentido de que la parte demandante sólo debe indicar la situación que la lleva a exigir la terminación del contrato, sin que esté en el deber de probar la necesidad, teniendo en cuenta la sanción prefijada por el legislador en el Art. 522 del Co. de Co.

Es entonces como, en virtud de la causal de restitución invocada por MARÍA BENILDA MAZO ARANGO la exime que para esta altura, incluso en sede judicial, el aporte de la prueba de la destinación que le dará una vez tenga para sí el inmueble que fue dado en arrendamiento, pues se insiste, basta el apego al procedimiento establecido en los artículo 518 a 524 del C.Co., a más que de todo lo probado se arrebatara cualquier posibilidad que se trate de un acto injustificado y caprichoso.

Lo anterior, no implica que se haya dejado por completo desprotegido al arrendatario, en la medida que, si la demandante en el lapso de tres meses no da al inmueble el uso invocado, es decir, para uso suyo, esto es, ***“para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario”***, podrá acudir ante la jurisdicción para reclamar la indemnización de los perjuicios irrogados.

Corolario de lo expuesto, no habrá lugar a acogerse la oposición invocada por el demandado pues el procedimiento empleado por la arrendadora, encontró absoluto apego a las reglas previstas por la normatividad comercial.

Se resalta de manera palmaria que para la ejecución de la orden de restitución del inmueble objeto de litigio, se deberá dar cumplimiento a los estipulado en el artículo primero del Decreto Ley 579 del 15 de abril de 2020 proferido por el Presidente de la República, y en tal medida, la ejecución de cualquier procedimiento de desalojo solo podrá efectuarse con posterioridad al 30 de junio de la presente anualidad o en el término que indique cualquier norma que llegase a modificarlo.

### III. CONCLUSIÓN

De acuerdo con lo anterior, y sin necesidad de decretar de manera oficiosa otra prueba, emerge sin dudas la necesidad de desestimar la objeción a las pretensiones de la demandante por no demostrar el inadecuado procedimiento de desahucio para terminar el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre MARÍA BENILDA MAZO ARANGO (arrendadora) e IVÁN DE JESÚS OSORIO MARULANDA (arrendatario), y en su lugar se debe ordenar la restitución del bien inmueble ubicado en la calle 112 número 76 – 17, departamento número 102, que hace parte del edificio de propiedad horizontal situado en el barrio Santander de esta ciudad de Medellín con matrícula inmobiliaria 01N-240080.

De conformidad con lo expuesto y en virtud de la terminación de manera anticipada del proceso, se condenará en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante las cuales se liquidarán por secretaría. De conformidad con lo regulado en el Acuerdo PSAA16-10554 de 2016 Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, como agencias en derecho se fija la suma un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes para el momento de su pago, que para la fecha corresponden a la suma de \$877.803,00.

### IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Doce Civil Municipal de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

#### FALLA:

**PRIMERO. DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 25 de agosto de 2017 entre MARÍA BENILDA MAZO ARANGO en calidad de arrendadora e IVÁN DE JESÚS OSORIO MARULANDA en calidad de arrendatario, sobre el bien ubicado en la calle 112 # 76 – 17, departamento número 102, que hace parte del edificio de propiedad horizontal situado en el barrio Santander de esta ciudad de Medellín con matrícula inmobiliaria 01N-240080, cuyos linderos son los siguientes: *“Por el frente o NORTE, en 7.70 metros, con la calle 112; por el SUR, en 7.75 metros, con muro de cierre que lo separa del Lote 18 de la misma manzana, de propiedad que es o fue de los vendedores anteriores; por el ORIENTE, en 7.60 metros, con muro de cierre que*

lo separa del Local Nro. 2; y por el OCCIDENTE, en 7.15 metros, con muro de cierre que lo separa del Lote Nro. 16 de la misma manzana, de propiedad que es o fue de Juan de la Cruz Pabón y Otros y 0.45 centímetros de metro, de la zona verde común; por el NADIR, con el subsuelo sobre el cual se levanta el edificio, en un área de 62.04 metros cuadrados; y por el CENIT, con la plancha o losa de dominio común que lo separa del apartamento 202, en un área de 62.04 metros cuadrados”.

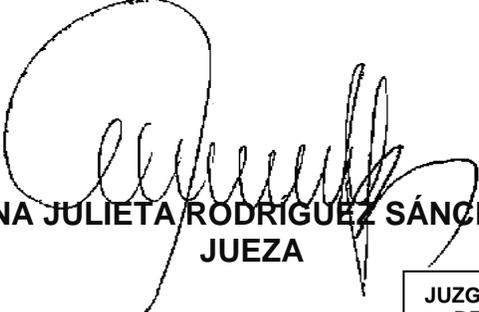
**SEGUNDO. ORDENAR** a la parte demandada restituir a la parte demandante el bien descrito en el numeral anterior, restitución que deberá hacer dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia. De no hacerse la entrega voluntariamente dentro del término indicado, desde ahora se comisiona a la autoridad administrativa o judicial que sea del caso para que la realice por la fuerza, en los términos del artículo primero del Decreto Ley 579 del 15 de abril de 2020.

**TERCERO. CONDENAR** en costas a la parte demandada en favor de la parte demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de \$877.803, que a la fecha corresponde a un salario mínimo legal mensual vigente, según lo establecido en el acuerdo PSAA-16-10554 del 05 de agosto de 2016.

**CUARTO. ORDENAR** la entrega de los **dineros** que se hallen en la cuenta del Juzgado por concepto de cánones de arrendamiento causados en el presente proceso a la parte DEMANDANTE, de conformidad con lo establecido en el inciso 5 del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso.

**QUINTO. ORDENAR** el archivo de las presentes diligencias, previa anotación en el Sistema de Gestión Judicial, y los trámites a que haya lugar.

**NOTIFÍQUESE**

  
**ANA JULIETA RODRÍGUEZ SÁNCHEZ**  
**JUEZA**

DML

**JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL  
DE ORALIDAD DE MEDELLIN**

El auto que antecede se notifica por anotación en estados No. 050  
Fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy 10 DE JUNIO DE 2020 a las 8:00 A.M.

\_\_\_\_\_  
**Secretario**

