

**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL**  
**Medellín, marzo veintiséis de dos mil veintiuno.**

Proceso	Verbal Especial (Restitución de Inmueble Arrendado)
Demandante	LUZ MARINA PALACIO VÉLEZ
Demandado	ZULLY BANETH MAHECHA ANDRADE
Primera Instancia	No. 05-001 40 03 017 2020 00682-00
Sentencia	No. 6 de 2021
Decisión	Declara terminado el contrato de arrendamiento existente entre las partes por mora en el pago de la renta.

### 1. RESEÑA DEL LITIGIO

La señora **LUZ MARINA PALACIO VÉLEZ**, asesorada profesional en derecho, presentaron demanda **Verbal Especial (Restitución de Inmueble Arrendado)** en contra de la señora **ZULLY BANETH MAHECHA ANDRADE**, domiciliados en esta ciudad, para que previos los trámites del proceso Verbal Especial (Restitución de Inmueble Arrendado) se hicieran las siguientes declaraciones:

1° Que se dé por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la señora **LUZ MARINA PALACIO VÉLEZ** en calidad de Arrendadora, y **ZULLY BANETH MAHECHA ANDRADE** en calidad de arrendataria, por incumplimiento en el pago mensual del canon de arrendamiento de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020, respecto del inmueble ubicado en la Calle 53 número 53 – 26 interior la Calle 53 número 53 – 26 interior 101 (Local 3 Medellín, cuyos linderos se describen en la escritura pública No. 3264 del 17-12-2004 de la Notaría 5 de Medellín.

2. Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la restitución del bien inmueble, en lo que corresponde a su porción arrendada al parte demandada y debidamente entregado al arrendador.

3. Que, de no efectuarse la entrega del inmueble dentro del término fijado por el despacho, se proceda a la práctica de la diligencia de lanzamiento, directamente por este juzgado o a través de comisionado de conformidad con la Ley 2030/2020.

4. Que se condene en costas del proceso a la parte demandada.

**Las anteriores pretensiones fueron fundamentadas en los hechos que a continuación se concatenan así:**

1° La arrendadora Luz Marina Palacio, es propietaria del local comercial localizado en la Calle 53 número 53 – 26 interior 101 (Local 3, como figura en la escritura pública No. 3264 del 17-12-2004 de la Notaria 5 de Medellín) identificado con matrícula inmobiliaria N° 01N-374275.

2° El mencionado local, por su amplitud y localización tiene dos (2) destinaciones comerciales, esto es, el local es compartido por dos personas, de las cuales cada uno tiene su actividad comercial, y por ende cada uno de los arrendatarios tiene su respectivo contrato de arriendo y el local está dividido internamente con una pared que lo separa en dos espacios, por lo que cada arrendatario tiene su propio espacio cerrado e independiente uno del otro y con una relación arrendaticia diferente.

3° Uno de esos espacios fue entregado a título de arrendamiento por la señora Luz Marina Palacio a la señora ZULLY BANET MAHECHA ANDRADE, mediante documento privado fechado el 16 de agosto de 2016, a través del cual se dispuso que el inmueble tenía una destinación comercial, que su canon de arrendamiento mensual es a la fecha de UN MILLON CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS (\$1.051.500), suma de dinero que debía ser cancelada entre los días 16 y 21 de cada mes de forma personal, como lo señala la adición al contrato de arrendamiento.

4° Las partes acordaron un término de duración de un (1) año contado a partir del 16 de agosto de 2016 para el contrato celebrado, prorrogables como lo ordena la ley.

5° Conforme al párrafo de la cláusula primera del contrato en referencia las partes acordaron. "... que la arrendadora perciba para si en contrato de arrendamiento separado de una división material del inmueble realizada de forma independiente con un área aproximada de 2,00 m2, para local comercial". Por esta razón, la presente demanda se interpone con relación a la parte del local comercial donde funciona la tienda de muebles, frente al cual se celebró contrato de arrendamiento con la demandada ZULLY BANET MAHECHA ANDRADE y que antes la misma arrendataria la usufructuaba como cafetería.

6° Que la señora ZULLY BANET MAHECHA ANDRADE, no ha realizado el pago del canon de arrendamiento de los meses de abril, mayo, junio, Julio, Agosto y septiembre del año 2020, configurando la mora y vulnerando la cláusula DECIMA TERCERA DEL CONTRATO, lo que da lugar a la solicitud de devolución y/o restitución del bien inmueble arrendado, en lo que corresponde a su porción, por incumplimiento del contrato de arriendo.

#### **INMUEBLE OBJETO DEL LITIGIO:**

Recae la acción de restitución sobre el inmueble que hace parte del local comercial donde funciona la tienda de muebles y que antes la misma arrendataria la usufructuaba como cafetería, **ubicado en la Calle 53 número 53 – 26 interior la Calle 53 número 53 – 26 interior 101 (Local 3 Medellín, cuyos linderos se describen en la escritura pública No. 3264 del 17-12-2004 de la Notaria 5 de Medellín.**

#### **RESEÑA DE LA ACTUACIÓN PROCESAL:**

Mediante auto proferido el día 1 de diciembre de 2020, se admitió la demanda Verbal Especial (restitución de inmueble arrendado), instaurada por la señora LUZ MARINA PALACIO VÉLEZ, en contra de la señora ZULLY BANETH MAHECHA ANDRADE.

La parte demandada fue notificada en los términos del artículo 8 del Decreto 806 de 2020, como consta en la notificación enviada al correo electrónico, y dentro de la oportunidad legal no propuso ningún tipo de excepción en contra del auto que admitió la demanda.

Teniendo en cuenta lo anterior y dada la consecuencia jurídica, procede el Despacho a tomar la decisión de mérito de conformidad con los artículos 278 y 384 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta las siguientes y breves:

#### **CONSIDERACIONES:**

El contrato de arrendamiento es aquel en virtud del cual una de las partes (llamada arrendadora) se obliga a conceder a otro (llamado arrendatario) el uso y goce de una cosa, recibiendo en contraprestación un precio o canon.

Por consiguiente, en dicho contrato, las partes se obligan recíprocamente, uno a conceder el uso de la cosa arrendada, manteniéndola en el estado de servir para el fin propuesto, librando al arrendatario de toda perturbación en el goce de la misma; y el otro se obliga a pagar el precio convenido como contraprestación al uso y goce del bien arrendado, el que hará conforme a los términos el contrato.

El contrato se perfecciona por el simple consentimiento de las partes, pero su existencia admite toda libertad probatoria.

Con la demanda se allegó el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que consagra los elementos esenciales para la existencia y validez del mismo: nombre de los contratantes, es decir, la calidad de arrendador demandante y

la calidad de arrendatarios en la demandada. El inmueble objeto del contrato. Término de duración del contrato, el precio y forma de pago.

Así las cosas y conforme lo establecen el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, el Despacho procederá a proferir la respectiva sentencia acogiendo las pretensiones de la demanda, teniendo en cuenta que la parte demandada no se opuso a las pretensiones de la demanda.

Por lo expresado el **JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN EN ORALIDAD, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

**F A L L A:**

1° Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento existente entre la señora **LUZ MARINA PALACIO VÉLEZ, como arrendadora y la ZULLY BANETH MAHECHA ANDRADE como arrendataria** por la causal: MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, invocados en la demanda.

2° Disponer que dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, la señora **ZULLY BANETH MAHECHA ANDRADE,** debe entregar a la señora **LUZ MARINA PALACIO VÉLEZ,** el inmueble destinado a LOCAL COMERCIAL, ubicado en la Calle 53 número 53 – 26 interior la Calle 53 número 53 – 26 interior 101 (Local 3 Medellín, cuyos linderos se describen en la escritura pública No. 3264 del 17-12-2004 de la Notaria 5 de Medellín, que hace parte del local comercial donde funciona la tienda de muebles y que antes la misma arrendataria la usufructuaba como cafetería.

3° Decretar el lanzamiento de la parte demandada del inmueble arrendado objeto del litigio, ello en caso de que no efectúe la entrega ordenada en el numeral que antecede.

4° Comisionar, si a ello hay lugar, a la autoridad competente, con amplias facultades para hacer todo lo que sea necesario para el cumplimiento de su encargo.

5° Como costas procesales se fija la suma equivalente a **un salario mínimo legal mensual vigente**, el cual será cancelado por la parte demandada.

**NOTIFIQUESE**



**MARÍA INÉS CARDÓN A MAZO**

**JUEZ**

Carlos Alberto Figueroa Gonzalez