



## JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRÍO

Seis de diciembre de dos mil veintiuno

Radicado N°	0557931001 2021 00065 00
Proceso	VERBAL - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
Demandante	JAIME ALBERTO MADRID ARISTIZÁBAL
Demandado	KARAMEDDINE MAHMOUD MOHAMAD
Asunto	Declara terminado el contrato de arrendamiento, por no pago del valor del canon y ordena restitución
Providencia	Sentencia 084

### I. ANTECEDENTES

1. El 26 de mayo de 2021, fue presentada la demanda verbal de restitución de inmueble arrendado, promovida por JAIME ALBERTO MADRID ARISTIZÁBAL en contra de KARAMEDDINE MAHMOUD MOHAMAD, en la que pretende la terminación del contrato de arrendamiento por la causal de mora en el pago del canon desde mayo de 2020 y consecuentemente, se condene a la sociedad demandada a restituir a la demandante, el inmueble ubicado en Puerto Berrío en la calle 53 N° 02-03, de esta ciudad, para uso comercial y determinado por los siguientes linderos: "POR EL FRENTE U NORTE, CON LA CALLE 53; POR ATRÁS O SUR, CON EDIFICIO DEL BANCO BOGOTÁ; POR UN CONSTADO U OCCIDENTE, CON EDIFICIO DEL BANCO DE BOGOTÁ, Y POR EL OTRO COSTADO U ORIENTE, CON CARRERA 2".

2. Como sustento fáctico de las pretensiones, el actor mencionó que el 10 de septiembre de 2018, había celebrado contrato de arrendamiento con el demandado, para uso comercial respecto del inmueble ubicado en la calle 53 N° 02-03 de Puerto Berrío.

El contrato de arrendamiento fue celebrado por el término de veinticuatro meses, obligándose el arrendatario a pagar la suma de doce millones de pesos mensuales más IVA, por el canon, suma que se debía pagar anticipadamente. El local comercial entregado en arrendamiento, fue entregado para cumplir con los fines comerciales del establecimiento denominado TIERRA SANTA PUERTO BERRÍO, el cual tiene por objeto el comercio al por menor y mayor de prendas de vestir y sus accesorios.

El demandado incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se acordó en el contrato e incurrió en mora en el pago de los cánones correspondientes a los períodos: Mayo (parcialmente), junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, así como enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2021.

3. En auto del 9 de junio de 2021<sup>1</sup> se admitió la demanda de restitución de inmueble arrendado, a la cual se le dio el trámite del proceso verbal de única instancia atendiendo a que la causal alegada era la mora en el pago del canon.

4. En la misma providencia, se dispuso la notificación del auto admisorio de la demanda a KARAMEDDINE MAHMOUD MOHAMAD, advirtiéndole que para poder ser oído en el proceso debería pagar a órdenes del juzgado los cánones adeudados y los que se causaren dentro del trámite del proceso.

## **II. TRÁMITE**

Dado la concurrencia de los presupuestos procesales de la acción, tales como la demanda en forma, la capacidad de las partes y la competencia de autoridad judicial y allegada la prueba suficiente de la relación tenencial, conforme lo exige el artículo 384 del C.G.P., se admitió la demanda mediante auto del 9 de junio de 2021, en el cual se ordenó la notificación y el traslado al demandado.

Mediante auto del 26 de octubre de 2021<sup>2</sup> y atendiendo a que fue allegado al despacho poder conferido por KARAMEDDINE MAHMOUD MOHAMAD a abogada inscrita, se consideró notificado por conducta concluyente al demandado al día siguiente de la notificación de la providencia mencionada.

El demandado se mantuvo silente dentro del término de traslado, además que, no existiendo prueba del pago de los cánones adeudados, según la demanda, ni de los que se causaron en el curso del proceso, carece el demandado del derecho a ser oído.

El 11 de noviembre de 2021 se llevó a cabo diligencia de embargo y secuestro de los bienes de propiedad del demandado, en el inmueble del que se pretende su restitución, asimismo, en dicha ocasión, el despacho accedió a la solicitud de restitución provisional al evidenciar que el inmueble está desocupado, advirtiéndole a la parte actora que debe abstenerse de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordenen la restitución del bien, además de advertir que durante la vigencia de la

---

<sup>1</sup> PDF 04

<sup>2</sup> PDF 29

restitución provisional se suspenden los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento.

### **III. ACTUACIÓN.**

Toda vez que este proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, se ha rituado conforme al procedimiento establecido en el artículo 368 y 384 del CGP, que el demandado no se opuso ni canceló los cánones adeudados, según la demanda, y que obra en el expediente prueba del contrato, además que no hay pruebas que practicar, es la oportunidad para proferir sentencia ordenando la restitución, tal como lo prevé el numeral 3 del artículo 384 del CGP.

### **IV. CONSIDERACIONES**

Sea lo primero decir que esta sentencia desatará de fondo la litis trabada con el auto admisorio de la demanda, toda vez que están dados los presupuestos para la constitución regular y válida de la relación jurídico-procesal, puesto que es este despacho -por la cuantía y el lugar de ubicación del bien- competente para asumir su conocimiento; demandante y demandado tienen capacidad para ser parte y para comparecer en juicio, a más de que el escrito introductorio de la acción es idóneo en su forma.

Ya adentrándonos en el punto axial de la controversia podemos afirmar, de manera preliminar, que en esta sentencia se acogerán las pretensiones, en especial la pretensión restitutoria de la parte actora, con la consecuente terminación del contrato de arrendamiento, toda vez que el demandado guardó silencio dentro del término de traslado, no mostró su inconformidad con el libelo, además, tampoco se acreditó el pago de los cánones en mora, teniendo en cuenta que esa fue la causal aducida para solicitar la restitución.

En efecto, la acción promovida por el demandante está orientada a obtener la restitución de inmueble arrendado a que se refiere el artículo 384 del Código General del Proceso, pues es un contrato de arrendamiento lo que ha dado origen a la litis, aportándose como documento el contrato con el que se prueba este hecho.

Es decir, la parte actora allegó el contrato de arrendamiento celebrado entre ella y el demandado, como se ve en las páginas 13 a 23 del PDF 01 del plenario, de dicho documento queda claramente establecido cuál es el inmueble objeto del contrato y las condiciones establecidas para el pago de los cánones de arrendamiento. La legitimación de las partes se encuentra debidamente acreditada, pues conforme a la mencionada

prueba el demandado funge como arrendatario y el demandante como arrendador.

Atendiendo a lo enunciado por el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso y el que contempla la oposición a la demanda, tenemos que en el caso que nos ocupa no hubo oposición a la misma ni se realizó pago alguno de los cánones adeudados, situación que se tiene por acreditada tratándose de una negación indefinida por la falta de pago del canon, en términos de lo dispuesto en el inciso final del artículo 167 del CGP, tal circunstancia no requiere prueba, atribuyéndose al demandado la carga de contraprobar, por lo que se encuentra acreditada la causal de mora en el pago del canon.

En conclusión, al acreditarse que entre las partes fue celebrado contrato de arrendamiento de local comercial que recaía sobre el bien objeto de la pretendida restitución y que dicho contrato fue incumplido de manera grave por parte del arrendatario al no pagar el canon, se accederá a las pretensiones de terminar el referido contrato y disponer la restitución del bien inmueble, ubicado en la "CARRERA 53 N 02-03" de Puerto Berrio.

## **V. COSTAS**

El artículo 365 del CGP establece que se condenará en costas a la parte vencida en el proceso y la condena se hará en la sentencia. Para la fijación de agencias en derecho deben aplicarse las tarifas establecidas por el Consejo Superior de la Judicatura en el acuerdo PSAA16-10554 de 2016, teniendo en cuenta para ello la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado, la cuantía del proceso y demás circunstancias especiales, sin que pueda excederse el máximo de dichas tarifas.

De esta manera, atendiendo a lo dispuesto en el acuerdo en mención, considerando que se trata de un proceso de única instancia que carece de pretensión pecuniaria, porque la pretensión principal era lograr la restitución de un inmueble, las agencias en derecho se fijan entre 1 y 8 S.M.M.L.V., considerándose equitativo en este caso señalar el equivalente a 6 salarios mínimos, atendiendo a la diligente labor del apoderado de la parte actora, a la cuantía con la que se fijó la competencia, pero también a la falta de oposición del demandado que hizo que la duración del proceso fuese razonable, habiendo transcurrido poco más de un mes desde cuando se notificó al accionado y se profirió la sentencia.

## VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRÍO, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

**PRIMERO:** DECLARAR terminado por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de mayo de 2020, el contrato de arrendamiento celebrado entre JAIME ALBERTO MADRID ARISTIZÁBAL como arrendador y KARAMEDDINE MAHMOUD MOHAMAD como arrendatario, que tenía como objeto el uso y goce de un inmueble urbano ubicado en Puerto Berrío en la "CARRERA 53 N 02-03"

**SEGUNDO:** Consecuente con lo anterior, se dispone la restitución definitiva del precitado inmueble a JAIME ALBERTO MADRID ARISTIZÁBAL, teniendo que el mismo fue restituido provisionalmente desde el 11 de noviembre de 2021.

**TERCERO:** CONDENAR en costas procesales al demandado, fijándose por concepto de agencias en derecho 6 salarios mínimos mensuales legales vigentes, todo ello en los términos del Acuerdo PSAA16-10554 de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura. Por Secretaría, y conforme lo ordena la ley, hágase la liquidación de las costas, en las que se incluirán además las agencias en derecho fijadas en esta providencia.

**CUARTO: ADVERTIR** que las medidas cautelares consumadas se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los 30 días siguientes a la ejecución de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios o cualquier otra suma derivada del contrato o la sentencia.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JOSÉ ANDRÉS GALLEGO RESTREPO**  
**JUEZ**

**Firmado Por:**

**Jose Andres Gallego Restrepo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 001**  
**Puerto Berrío - 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:

**b23d992a8e6db407aa44da619acba707cd8d0ec83a1a5f561849237c1fc4e7  
31**

Documento generado en 06/12/2021 08:29:18 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**