

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Señor Juez, la presente demanda fue allegada al Juzgado a través del correo institucional, su designación por reparto equitativo entre los Juzgados competentes, su trámite de conformidad, la parte llamada a resistir se hizo parte al proceso, contestó la demanda, pero omitió lo preceptuado en el artículo 384, numeral 4° del CGP que indica que solo podrá escucharse a la parte demandada en este tipo de procesos siempre y cuando allegue prueba sumaria del pago total de los cánones de arrendamiento. Así a Despacho para decidir.



**ERICK RUIZ TABORDA**  
Secretario



**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL**  
Caldas Antioquia, marzo dos de dos mil veintitrés

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Proceso:     | RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO |
| Demandante   | Señor LEOCADIO POSADA CORREA           |
| Demandada:   | Señor LUÍS FERNANDO HERRERA            |
| Asunto y N°: | SENTENCIA N° 001                       |
| Radicado:    | 051294089002 2021-00069 00             |

Procede el Despacho a resolver la demanda verbal sumaria de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** que fue presentada por el señor **LEOCADIO POSADA CORREA**, actuando a través de mandatario judicial, contra el señor **LUIS FERNANDO HERRERA**, pretendiendo la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del inmueble, con fundamento en lo establecido en el artículo 384 del Código General del Proceso.

**ANTECEDENTES**

El proceso fue repartido entre los Juzgados Promiscuos de Caldas Antioquia el día el 04 de abril de 2019, correspondiente a este Despacho el conocimiento de la misma y mediante providencia del 15 de abril de 2021, se admitió la demanda por la vía del proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** a favor de señor **LEOCADIO POSADA CORREA** contra el señor **LUIS FERNANDO HERRERA**, por la mora en el canon de arrendamiento.

Para el caso en concreto, el inmueble cuya restitución se pretende es destinado a local comercial (HELADERIA) y ubicado en la calle 138 C Sur No. 47 A 68 del Municipio de Caldas Antioquia, y cuyos linderos son: Por ambos frentes (por tratarse de un local ubicado en esquina) con la calle 138 C Sur y carrera 48; por la parte de atrás, con el inmueble identificado en su puerta de entrada con el numero 47 A 85 de la calle 138 B Sur; por el cenit, con el inmueble identificado en su puerta de entrada con el número 47 A 64 de la calle 138 C Sur; y, por el nadir, con cimientos que sirven de sustento de la cimentación.

Una vez en firme el auto que admitió la demanda, el día 15 de abril de 2021 fue allegado escrito proveniente del apoderado de la parte demandante, mediante el cual se demuestra el envío del trámite para la diligencia de notificación personal del demandado.

El despacho incorporó al expediente tal actuación en los términos de los artículos 291-292 del Código General del Proceso.

Como consecuencia de lo anterior el señor **LUIS FERNANDO HERRERA**, se entendió notificado, además de que, al pronunciarse evidenciaba conocimiento de la existencia del presente trámite, otorgándose los términos a que se refiere el inciso segundo del artículo 91 del Código General del proceso.

Así las cosas, el término perentorio con el cual contaba la parte demandada, a efectos de ejercer su derecho a la defensa, es allegada contestación de la demanda a través de apoderado judicial, adjunto a ello, es allegado poder para actuar, una compraventa y un derecho de petición elevado al demandante, sin prueba sumaria alguna de comprobante de pago de los cánones de arrendamiento que motivaron el presente proceso.

Agotado el trámite de la instancia y como no se vislumbra causal de nulidad alguna que invalide lo actuado, esboza el Despacho los planteamientos en los cuales sustenta la decisión a adoptar.

### **CONSIDERACIONES**

Este Juzgado, es el competente para conocer del presente proceso, teniendo en cuenta la cuantía de la obligación y el domicilio del demandado.

Ambas partes tienen capacidad para ser parte y comparecer al proceso por ser mayores de edad, sujetos de derechos y obligaciones.

Este proceso se tramitó conforme a lo estipulado por la Ley y no existe causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, de conformidad con los artículos 133 y 137 del Código General del Proceso.

Inicialmente resulta procedente partir de que el contrato de arrendamiento es un convenio voluntario en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle al otro el uso y el goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a su vez a pagar como contraprestación, un precio determinado, que se encuentra consagrado en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano.

Que cuenta con las siguientes características: a) Es bilateral. Ambas partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, la primera a proporcionar el uso y goce de una cosa, y la segunda a pagar un precio o renta determinado. b) Consensual: Se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio. No requiere que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se reputé perfecto el contrato. c) Oneroso: tanto el arrendador como el arrendatario, persiguen utilidades, gravándose recíprocamente; el primero con la renta o precio, permitiendo el uso y goce; el segundo con el disfrute de la cosa, atendiendo la renta o precio.

A la vez, es generalmente conmutativo, por cuanto de antemano se precisan los alcances de las prestaciones, pero, por excepción, es aleatorio como en el arrendatario cuando el

precio consiste en una cuota de los frutos de cada cosecha de la cosa arrendada. d) de ejecución sucesiva: el contrato se realiza periódicamente, y consiguientemente, las obligaciones se cumplen de manera sucesiva y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento. De esta característica se deriva que no se hable de resolución del contrato sino de terminación o resiliación cuando ha comenzado a ejecutarse. e) principal: tiene existencia propia; no requiere de otro negocio para adquirir forma contractual. f) nominado, el Código Civil de encarga de calificarlo y desarrollarlo<sup>1</sup>.

Igualmente, puede decirse que los elementos del contrato de arrendamiento son los mismos de todo contrato, capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitos, tal como lo establece el artículo 1502 del Código Civil. Además, requiere del precio o renta, porque si éste falta degenera el uso y el goce en otro negocio jurídico.

Por su parte el artículo 384 del Código General del Proceso señala que cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se deberá acompañar a la demanda prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, la confesión del mismo, o prueba testimonial siquiera sumaria. Además, si la demanda se fundamenta en la falta de pago, el demandado deberá consignar a órdenes del Despacho, el valor de los cánones adeudados, o en su defecto presentar los recibos de pagos expedidos por el arrendador, o si fuere el caso las consignaciones efectuadas de acuerdo a la ley, con el fin de ser oído en el proceso; así mismo, deberá consignar los cánones de arrendamiento que se causen durante el proceso a órdenes del Juzgado en la cuenta de depósitos judiciales.

En este caso, se solicita la restitución del inmueble arrendado, precisamente esgrimiéndose el incumplimiento de una de las principales obligaciones en este tipo de contrato, el pago del canon de arrendamiento, sin embargo, el demandado no probó la cancelación de los cánones adeudados, por lo que no fue escuchado en el proceso, ni tenido en cuenta su contestación, conforme lo establece el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso.

De todo lo anterior se puede concluir que el contrato de arrendamiento fue suscrito entre las partes, y que el demandado, pese a haberse notificado en debida forma, no tanto se opuso a la demanda, sino que no lo podría hacer por el solo hecho de no dar estricto cumplimiento al numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, razón por la cual daba vía libre a dictar sentencia que dirimiera el presente litigio, atendiendo al numeral 3º del Artículo 384 del estatuto procesal, el cual reza “3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución...”.

Sin necesidad de abrir ninguna otra etapa procesal, por las razones que ya se expusieron, **EI JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE CALDAS ANTIOQUIA**, administrando justicia en nombre de la Republica,

---

<sup>1</sup> BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro “Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales” 15ª Edición, Ed. Ediciones Librería del Profesional, 2002, Pág. 381 y 382.

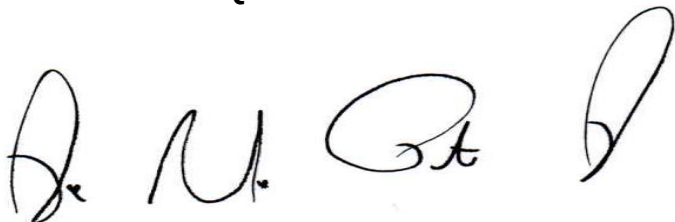
**FALLA:**

**PRIMERO: DECLARAR** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los señores **LEOCADIO POSADA CORREA** y **LUIS FERNANDO HERRERA** con respecto al bien inmueble destinado a local comercial (HELADERIA) y ubicado en la calle 138 C Sur No. 47 A 68 del Municipio de Caldas Antioquia, y cuyos linderos son: Por ambos frentes (por tratarse de un local ubicado en esquina) con la calle 138 C Sur y carrera 48; por la parte de atrás, con el inmueble identificado en su puerta de entrada con el numero 47 A 85 de la calle 138 B Sur; por el cenit, con el inmueble identificado en su puerta de entrada con el número 47 A 64 de la calle 138 C Sur; y, por el nadir, con cimientos que sirven de sustento de la cimentación., como se explicó en la parte considerativa de la sentencia.

**SEGUNDO: ORDENAR** al demandado señor **LUIS FERNANDO HERRERA**, restituir y entregar el inmueble en mención, al señor **LEOCADIO POSADA CORREA**, dentro del término de ejecutoria de este fallo, a quienes se les advierte que en caso de no hacer la entrega voluntariamente, será lanzado, comisionándose a la Alcaldía de Caldas Antioquia para que, a su vez designe al funcionario competente de su entidad, a quien se le enviaría el Despacho con los insertos del caso.

**TERCERO: SE CONDENA** en costas a la parte demandada de los gastos que haya generado este proceso a la parte demandante, a quien se requerirá si es de su interés presentarlo para lo cual aportará las respectivas constancias que demuestre lo pretendido. Por otra parte, se condena al pago de la suma de \$650.303 equivalente a medio salario mínimo legal vigente para la fecha en que se profiere esta decisión, por concepto de agencias en derecho a favor de la parte demandante.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**JESÚS HERNÁN PUERTA JARAMILLO**

**JUEZ**

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL  
DE CALDAS ANTIOQUIA**

**Certifica que el auto que precede es notificado por  
Estados N° 10 y fijado en la página de la Rama Judicial  
el día 03 de MARZO de 2023 a las 8:00 a.m.**



**ERICK RUIZ TABORDA**  
Secretario