

CONSTANCIA SECRETARIA. Los demandados fueron notificados el auto admisorio de la demanda así: JOSE ALEXANDER LEONEL SALAZAR mediante aviso el día 17 de enero de 2023; los términos para retirar la demanda y sus anexos corrieron los días 18, 19 y 20 de enero de 2023; para contestar la demanda los días 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31 de enero de 2023 y 1, 2 y 3 de febrero de 2023. JUAN FELIPE OSPINA MUÑOZ Y MARIA MUÑOZ BETANCUR el día 5 de octubre de 2022 mediante correo electrónico, por lo que conforme la ley 2213 de 2022 la notificación se entiende surtida 2 días después, y los términos para contestar la demanda corrieron los días 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21 y 24 de octubre de 2022. No dieron respuesta y guardaron silencio.

Marzo 14 de 2023.



LUIS JAUSEN PARRA TAPIERO  
Secretario



**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES**  
Manizales, veintidós (22) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

<b>Proceso</b>	PROCESO VERBAL SUMARIO - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO - VIVIENDA URBANA
<b>Demandante</b>	<b>ERNESTO MEJÍA CORREA</b>
<b>Demandados</b>	<b>JOSÉ ALEXANDER LEONEL SALAZAR JUAN FELIPE OSPINA MUÑOZ MARÍA MUÑOZ BETANCUR</b>
<b>Instancia</b>	Única
<b>Radicado</b>	170014003001 <b>2021 00757</b> 00
<b>Sentencia</b>	General 059 - Verbal Sumario 002
<b>Decisión</b>	Declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento - Ordena restituir el inmueble

Procede el Juzgado a proferir sentencia dentro del presente proceso VERBAL SUMARIO de restitución de inmueble arrendado, promovido por el señor ERNESTO MEJÍA CORREA, a través de apoderado judicial, en contra de los señores JOSÉ ALEXANDER LEONEL SALAZAR, JUAN FELIPE OSPINA MUÑOZ y MARÍA MUÑOZ BETANCUR.

**I. ANTECEDENTES**

Mediante escrito presentado el 06 de octubre de 2021, ERNESTO MEJÍA CORREA a través de su apoderado ANDRES MAURICIO VASQUEZ CASTAÑO, en calidad de arrendador, instauró demanda de restitución de inmueble arrendado en contra de los señores JOSÉ ALEXANDER LEONEL SALAZAR, JUAN FELIPE OSPINA MUÑOZ y MARÍA MUÑOZ BETANCUR, en calidad de arrendatarios, para dar por terminado el contrato de arrendamiento del inmueble destinado a local comercial, por mora

en el pago del canon de arrendamiento, y en consecuencia, ordenar a los arrendatarios la restitución del inmueble.

Como fundamentos fácticos de las pretensiones y escrito de subsanación, se indicó que las partes procesales celebraron el contrato de arrendamiento, el 07 de noviembre de 2018 dejando constancia que desde el día 31 de enero de 2018 existía dicho contrato primero de manera verbal, siendo esta la fecha en que entró en vigencia, con una duración de doce (12) meses, y pactando el pago de un canon de arrendamiento mensual de \$1.990.543 (Un millón novecientos noventa mil quinientos cuarenta y tres) adicionalmente el pago del servicio público de acueducto y complementarios valor que será dividido en la cuota parte de unidades privadas y ocupadas dentro de la fecha de facturación en un equivalente a 1/14 de la facturación; igualmente que el contrato de arrendamiento se renovó en varias ocasiones y su última renovación está comprendida entre el 01 de febrero de 2021 y 31 de enero de 2022, y para esta última fecha de renovación el valor del canon de arrendamiento se encontraría en la suma de \$2.650.000 ( dos millones seiscientos cincuenta mil pesos) .

El contrato de arrendamiento de local comercial, versa el inmueble ubicado en el primer piso del Edificio Pedro Meza de Manizales, en la Calle 19 N° 19 – 15 local comercial con el nombre PEKAS JEANS con matrícula N° 18061 de acuerdo al certificado de matrícula mercantil de establecimiento de comercio expedido por Cámara de Comercio de Manizales, localizado en el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°100-11347 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y cuyos linderos se especiales se encuentran determinados así: ### Por el norte con la calle 19 , por el occidente entrada pisos superiores de la misma edificación y la cual cuenta con la nomenclatura Calle 19 N° 19 – 17, por el oriente con local comercial del mismo inmueble donde funciona el establecimiento de comercio tienda de ropa y calzado INNOVACIÓN con nomenclatura Calle 19 N ° 19 -11 y por el sur con muro común de fachada, que lo separa de la calle 19 de misma propiedad #.

Informa además que la parte arrendataria incumplió con sus obligaciones contractuales, incurriendo en mora en el pago de los cánones mensuales de arrendamiento, lo que contraviene lo pactado en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, que la parte arrendataria se obliga a cancelar el canon de arrendamiento de forma mensual anticipada, en las oficinas del arrendador o mediante consignación o transferencia electrónica en la cuenta bancaria de este, dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo mensual.

El incumplimiento por parte de la demandada, se concreta con la mora en el pago de los cánones de arrendamiento de agosto, septiembre, octubre,

noviembre y diciembre del año 2020 y de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre del año 2021 .

### **Admisión y Trámite**

Una vez reunidas las exigencias de los artículos 82, ss. y 384 del C.G.P., se procedió a dar admisión de la demanda, mediante auto del 19 de noviembre de 2021, ordenando notificación a los demandados y haciéndoles saber que contaban con el término de diez (10) días para ejercer su derecho de defensa.

La notificación a los demandados, JUAN FELIPE OSPINA MUÑOZ y MARIA MUÑOZ BETANCUR, se efectuó el día 05 de octubre de 2022 a través de correo electrónico conforme al artículo 6 de la ley 2213 de 2022, día en que recibieron el escrito de la demanda y el auto admisorio de la misma. Con relación al demandado JOSE ALEXANDER LEONEL SALAZAR, fue notificado por aviso el día 14 de enero 2023 y se entiende notificado el 17 de enero de 2023. Las direcciones de notificación fueron aportadas con la demanda para el caso del señor OSPINA MUÑOZ y por la eps respectiva respecto de la señora MUÑOZ BETANCUR; en el caso de JOSE ALEXANDER LEONEL SALAZAR mediante solicitud se suministró la dirección donde podría ser notificado y se logró realizar la misma por aviso recibiendo el mismo arrendatario la respectiva comunicación.

Siendo notificados en debida forma conforme a la ley 2213 de 2022, los artículos 291, 292 y demás correspondientes del Código General del Proceso, quienes dentro de la oportunidad procesal no contestaron la demanda, acreditaron pago, ni formularon excepciones ni oposición alguna.

## **II. PROBLEMA JURÍDICO**

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para declarar la terminación del contrato de arrendamiento que versa sobre el local comercial, ubicado en la CRA 19 N° 19 – 15 de Manizales con el nombre PEKAS JEANS con matrícula N° 18061 de acuerdo al certificado de matrícula mercantil de establecimiento de comercio expedido por Cámara de Comercio de Manizales, que hace parte del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°100-11347 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y cuyos linderos se encuentran determinados así: por el norte con la calle 19 , por el occidente entrada pisos superiores de la misma edificación y la cual cuenta con la nomenclatura Calle 19 N° 19 – 17, por el oriente con local comercial del mismo inmueble donde funciona el establecimiento de comercio tienda de ropa y calzado INNOVACIÓN con

nomenclatura Calle 19 N ° 19 -11 y por el sur con muro común de fachada, que lo separa de la calle 19 de misma propiedad en la ciudad de Manizales, celebrado entre ERNESTO MEJIA CORREA y **JOSÉ ALEXANDER LEONEL SALAZAR, JUAN FELIPE OSPINA MUÑOZ y MARÍA MUÑOZ BETANCUR**, en razón a la incursión en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2020 y de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre del año 2021 .

### **III. INEXISTENCIA DE CAUSALES DE NULIDAD, PRESUPUESTOS PROCESALES, Y PRESUPUESTOS MATERIALES PARA LA SENTENCIA DE FONDO**

En cuanto a los presupuestos procesales que se requieren para proveer de fondo se tiene que, este Juzgado es competente para conocer de la presente acción, en virtud de lo previsto en el artículo 17, numeral 6 del artículo 26 y numeral 7 del artículo 28 del C.G.P.; además de que se surtió debidamente el trámite establecido para adelantar el proceso, de manera que no hay causal de nulidad total o parcial capaz de invalidar el presente trámite, que impida proferir sentencia.

Igualmente, están configurados los presupuestos materiales para pronunciar sentencia de fondo, entendidos como la legitimación en la causa y el interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal realizada en la demanda, suficiente para el impulso del proceso, y emitir sentencia de fondo.

### **IV. CONSIDERACIONES**

#### **El Vínculo Contractual**

El contrato como acuerdo de voluntades directa y conscientemente dirigidas a crear efectos jurídicos, tiene eficacia reconocida en el ordenamiento jurídico positivo, por ser fruto de las relaciones jurídicas surgidas entre particulares en virtud del principio de la autonomía de la voluntad privada.

En el presente proceso, el objeto del debate se funda en la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes, tal como está establecido en los artículos 1973 y sucesivos del Código Civil, disposición normativa que señala, que el arrendamiento es aquel en virtud del cual, una de las partes contratantes (arrendador), se obliga a conceder el goce a la otra (arrendatarios), de una cosa por determinado tiempo y mediante el pago de un precio que la última se obliga a pagar a la primera.

En cuanto al contrato de arrendamiento, éste se encuentra definido como bilateral, consensual, oneroso, conmutativo y de tracto sucesivo, cuyos elementos son: sujetos, arrendador y arrendatario; objeto, entendido como la cosa sobre la cual recae el contrato, y canon, que es el precio pagado como contraprestación por la tenencia del bien objeto del contrato.

El tracto sucesivo o de ejecución continuada que se predica del contrato de arrendamiento, implica que el cumplimiento de las obligaciones de las partes solo es susceptible de realizarse mediante la reiteración o repetición de un mismo acto, o, en otras palabras, por la observancia permanente en el tiempo de una determinada conducta, como manera de satisfacer el interés económico que indujo a las partes a contratar, impuesta por la naturaleza de la prestación debida.

Es así como, en virtud de ese contrato, y con ocasión de la bilateralidad y onerosidad que le son propias, surgen obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario, entre ellas, usar el bien según los términos del contrato, pagar el canon de arrendamiento en la forma y tiempos pactados; y, como es apenas natural, también la de restituir el bien objeto del arrendamiento al término del vencimiento del mismo.

### **Sobre el proceso de restitución de inmueble arrendado**

Mediante el proceso de restitución del inmueble arrendado (bien sea de vivienda, locales comerciales, oficinas u otros) se procura, primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, y no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales se pueden hacer efectivos por un proceso de ejecución independiente<sup>1</sup>.

Resulta distinto, el hecho de que, si la causal alegada es la mora del arrendatario y este quiere oponerse, debe en ese caso consignar los cánones adeudados, como igual lo debe seguir haciendo durante el transcurso del proceso, pero esa consignación obedece a razones enteramente distintas de las de convertir este proceso en un juicio para obtener el recaudo de cánones atrasados, pues, se insiste, es básicamente la de lograr la restitución del bien dado en arrendamiento.

Señala el artículo 384 del C.G.P. que, cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, a esta se debe

---

<sup>1</sup>López Blanco Hernán Fabio, Procedimiento Civil, Parte Especial, Octava Edición. 2004. Tomo II. Pág. 179.

acompañar prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario.

### **De la causal invocada**

Tratándose de arrendamiento de locales comerciales, las disposiciones contempladas en el artículo 518 y siguientes del Código de Comercio, son imperativas y por consiguiente no admiten estipulación en contrario. El Código Civil Colombiano, en su artículo 1973 considera al contrato de arrendamiento como aquel "en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".

Por su parte el referido artículo 518 del Código de Comercio establece:

*ARTÍCULO 518. DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. 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:*

- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;*
- 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*
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado 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.*

La causal de terminación del contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones de arrendamiento cuando esta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, pone al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago, por lo que le corresponde entonces al arrendatario desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.

El artículo 384 del Código General del Proceso dispone:

*"...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.*

*(...) Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos*

*adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquél.*

## **V. CASO CONCRETO**

En el caso bajo análisis, la parte demandante allegó con la demanda, contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito el 07 de noviembre de 2018, que vincula a ERNESTO MEJIA CORREA, como arrendador y a los señores JOSE ALEXANDER LEONEL SALAZAR, JUAN FELIPE OSPINA y MARIA MUÑOZ BETANCUR., como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 19 N° 19 – 15 de la ciudad de Manizales y que está identificado, en subsanación presentada.

Dicho contrato es prueba conducente de la relación contractual por cuya extinción se propugna, elemento necesario para la prosperidad de la acción, pues allí está expresamente determinada la cosa y el precio a cancelar por el uso de la misma, tal como expresamente lo dispone el numeral 1 del artículo 384 del C.G.P.

La parte demandante alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento el incumplimiento por parte de la arrendataria de pagar el canon de arrendamiento en la forma como se estipuló en el contrato, y que se incurrió en mora en el pago correspondiente de los cánones de arrendamiento de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2020 y de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre del año 2021.

Conforme al principio general de la carga de la prueba es la parte demandada a quien corresponde probar que ha cumplido la obligación del pago del canon de arrendamiento en los términos pactados, pero no lo hizo, a pesar de que contó con los términos procesales para ello, mismos que son perentorios, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 117 del C.G.P.

Así las cosas, no discutiéndose en la etapa procesal pertinente los documentos aportados como prueba dentro del término del traslado, será del caso dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P. y por tanto se dictará sentencia que ordene la restitución del inmueble ubicado en la Calle 19 N°19 - 15, de la ciudad de Manizales, y se condenará en costas a la parte demandada y en favor de la parte demandante por disposición del numeral 1 del artículo 365 ibídem.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

## RESUELVE

**PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 07 de noviembre de 2018** entre ERNESTO MEJIA CORREA, en calidad de arrendador, y los señores JOSE ALEXANDER LEONEL SALAZAR, JUAN FELIPE OSPINA MUÑOZ y MARIA MUÑOZ BETANCUR, en calidad de arrendatarios, por incumplimiento derivado de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, según se indica en la parte considerativa, sobre el inmueble ubicado en el primer piso del Edificio Pedro Meza de Manizales, en la Calle 19 N° 19 – 15 local comercial con el nombre PEKAS JEANS con matrícula N° 18061 de acuerdo al certificado de matrícula mercantil de establecimiento de comercio expedido por Cámara de Comercio de Manizales, localizado en el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°100-11347 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y cuyos linderos se especiales se encuentran determinados así: ### Por el norte con la calle 19 , por el occidente entrada pisos superiores de la misma edificación y la cual cuenta con la nomenclatura Calle 19 N° 19 – 17, por el oriente con local comercial del mismo inmueble donde funciona el establecimiento de comercio tienda de ropa y calzado INNOVACIÓN con nomenclatura Calle 19 N ° 19 -11 y por el sur con muro común de fachada, que lo separa de la calle 19 de misma propiedad #.

**SEGUNDO:** ORDENAR a los señores JOSE ALEXANDER LEONEL SALAZAR, JUAN FELIPE OSPINA MUÑOZ y MARIA MUÑOZ BETANCUR, la restitución y entrega a la parte actora del bien descrito, para lo cual contará con el término de ocho (8) días siguientes a la ejecutoria del presente proveído.

De no procederse voluntariamente, se efectuará la diligencia de lanzamiento.

**TERCERO:** CONDENAR en costas a la parte demandada en favor del demandante. Se fija como agencias en derecho la suma de un millón ciento sesenta mil pesos (\$1.160.000), de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo PSAA-10554 del 05 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

## NOTIFÍQUESE<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Publicado por estado No. 49 fijado el 23 de marzo de 2023 a las 7:30 a.m.



LUIS JAUSEN PARRA TAPIERO  
Secretario

**Firmado Por:**  
**Sandra Maria Aguirre Lopez**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 001**  
**Manizales - Caldas**

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: **a0a741d3bf5e80800df5641671e8d7ac84f8928d7f7aca932de205164d4b4d1**

Documento generado en 22/03/2023 04:33:56 PM

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