

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL  
Manizales, Caldas, treinta de junio de dos mil veintidós

<b>Sentencia Nro.</b>	<b>130</b>
<b>PROCESO</b>	<b>RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO</b>
<b>RADICACIÓN</b>	<b>170014003007-2022-00079-00</b>
<b>DEMANDANTE</b>	<b>GUSTAVO GONZÁLEZ BURITICÁ</b>
<b>DEMANDADOS</b>	<b>JAIRO ANTONIO LÓPEZ MARILUZ SÁNCHEZ CARVAJAL</b>

Se pronunciará a continuación la sentencia dentro de este proceso Declarativo, verbal de restitución de inmueble arrendado de local comercial.

### **ANTECEDENTES:**

Satisfecho el derecho de postulación, deprecia la parte demandante se declare terminado el contrato de arrendamiento del LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA AVENIDA 12 DE OCTUBRE No. 9C-21 BARRIO CHIPRE DE MANIZALES, celebrado el día 13 de noviembre del año 2015 entre GUSTAVO GONZALEZ BURITICA como arrendador y los Señores JAIRO ANTONIO LOPEZ y MARILUZ SANCHEZ CARVAJAL, como arrendatarios, por haber incumplido aquéllas con el pago de los cánones de arrendamiento acordados

Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a la parte demandada la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento.

La demanda se cimienta, en síntesis, en que el demandante, en calidad de arrendador, celebró contrato de arrendamiento con los demandados, en calidad de arrendatarios, sobre el bien materia de restitución.

El contrato inició el 13 de noviembre de 2015; se pactó una duración de 12 meses y un canon de arrendamiento de \$625.000, pagaderos anticipadamente los 20 días de cada mes; el contrato se prorrogó en el tiempo, siendo la última prórroga el 13 de noviembre de 2021.

El extremo pasivo dejó de pagar los cánones así:

Para el año 2018 deben los meses de:

–Octubre con un valor de canon mensual de UN MILLON SECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.600.000).

–Noviembre con un valor de canon mensual de UN MILLON SECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.600.000).

–Diciembre con un valor de canon mensual de UN MILLON SECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.600.000).

Para el año 2019 deben los meses de:

–Noviembre con un valor de canon mensual de UN MILLON SECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.600.000).

–Diciembre con un valor de canon mensual de UN MILLON SECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.600.000).

Para el año 2020 deben los meses de:

–Agosto con un valor de canon mensual de UN MILLON SECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.600.000).

–Septiembre con un valor de canon mensual de UN MILLON SECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.600.000).

–Octubre con un valor de canon mensual de UN MILLON SECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.600.000).

–Noviembre con un valor de canon mensual de UN MILLON SECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.600.000).

–Diciembre con un valor de canon mensual de UN MILLON SECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.600.000).

Para el año 2022 deben los meses de:

–Enero con un valor de canon mensual de UN MILLON SECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.600.000).

–Febrero con un valor de canon mensual de UN MILLON SECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.600.000).

Previa inadmisión, por auto del 24 de marzo de 2022 el despacho admitió el libelo introductor; ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de 10 días; dispuso la notificación de la demandada, y advirtió que para ser oída en el proceso debería consignar a órdenes del juzgado los cánones adeudados o presentar los recibos de pago expedidos por su 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 la parte demandante, además, también debería consignar oportunamente los cánones que se causen durante el trámite del proceso.

Los demandados recibieron notificación el 27 de abril de 2022 en los términos del decreto 806 de 2020.

Presentaron escrito con el que pretendían contestar la demanda; con todo, y al no satisfacer las exigencias legales, por auto del 1 de junio de 2022 el juzgado resolvió tener por no contestado el libelo.

## **CONSIDERACIONES**

Están reunidos los presupuestos procesales de capacidad

para ser parte, demanda en forma, capacidad procesal, y competencia. No hay motivo de nulidad que imponga retrotraer lo rituado a etapa anterior, allanada está la vía para el proferimiento de la sentencia, estimatoria o desestimatoria, que en esta instancia ponga punto final a la pendencia que involucra a las partes.

La parte actora solicita la terminación de la relación contractual, y consecuentemente la restitución del inmueble, dado que la pasiva no ha pagado la renta de varios períodos.

Al plenario se allegó copia del contrato celebrado entre demandante y demandados.

Es inequívoco que, entre la parte demandante, como arrendadora, y demandados, como arrendatarios, se celebró un contrato de arrendamiento sobre un inmueble destinado a local comercial, ubicado en esta ciudad. El texto que contiene el acuerdo de voluntades se ajusta en todo a lo reglado para esta clase de convenciones en el artículo 1973 del C. Civil.

Aquella entregó el inmueble y éstos lo recibieron, obligándose a pagar mensualmente por su uso y goce un canon inicial de arrendamiento de \$625.000, pagaderos anticipadamente los 20 días de cada mes; el contrato se prorrogó en el tiempo, siendo la última prórroga el 13 de noviembre de 2021.

La prueba de la celebración del contrato de arrendamiento se aportó idóneamente a los autos.

Los demandados fueron notificados por correo electrónico conforme al decreto 806 de 2022, y aunque presentaron contestación a la demanda y formularon excepciones, lo hicieron sin el lleno de los requisitos legales, por lo cual el despacho no dio trámite a las mismas.

El numeral 3 del artículo 384 del C. General del Proceso establece que “[s]i el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.

Así, no le queda otro camino procesal a esta funcionaria que proferir sentencia en la cual se ordene la restitución definitiva del predio dado en arrendamiento.

Sabido es que dentro del Código de Comercio no se reguló el contrato de arrendamiento, razón por la cual de conformidad con el contenido de los artículos 2. y 822. del C. de Co., el contrato de arrendamiento de locales comerciales, se encuentra regulado, en su estructura misma, por las reglas comunes del contrato de arrendamiento que consagra el Código Civil y complementariamente por las reglas del Código de Comercio. (arts. 518 y sgtes).

Es evidente que en este proceso se ha configurado la





NOTIFICACIÓN POR ESTADO  
La providencia anterior senotifica en  
el estado  
No. 105 DEL 01 DE JULIO DE 2022

**ÁNGELA MARÍA TAMAYO JARAMILLO**  
Secretaria

**Firmado Por:**

**Luz Marina Lopez Gonzalez**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 007**  
**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: **a83b658dbf12e0766caf84720573e9c779b9c0013fda73888dc0fcb4fe37a47f**

Documento generado en 30/06/2022 04:09:25 PM

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