

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** A despacho de la señora Juez el presente proceso informándole que la parte demandada fue notificada conforme a la ley 2213 a través de su dirección electrónica el día 13 de junio del año 2023. La notificación quedó surtida el día 16 de junio de 2023. El término de traslado de la demanda le corrió durante los días 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30 de junio y 4 de julio de 2023. El demandado dejó transcurrir el término ante su silencio.

Días inhábiles 17, 18, 19, 24, 25 de junio y 1, 2, 3 de julio de 2023.

El término de traslado transcurrió sin pronunciamiento alguno.

Para proveer lo pertinente,

Manizales, 10 de agosto de 2023

**MARÍA YORMENZA LÓPEZ GALLO**  
**SECRETARIA**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL**  
**Manizales, Caldas, diez de agosto de dos mil veintitrés**

<b>SENTENCIA:</b>	<b>172</b>
<b>PROCESO:</b>	<b>RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO</b>
<b>RADICACIÓN:</b>	<b>170014003007-2023-00277-00</b>
<b>DEMANDANTE:</b>	<b>ALMACÉN PARÍS</b>
<b>DEMANDADO:</b>	<b>RICARDO HURTADO LÓPEZ</b>

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

**ANTECEDENTES:**

Satisfecho el derecho de postulación, deprecia la parte demandante se ordene la restitución del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria #100-19279, folio hoy cerrado y en el que figuraba su tradición, está determinado por los siguientes linderos particulares: Una casa de habitación de madera y techo de tejas de dos pisos o plantas constante todo el inmueble de diez y nueve metros con veinte centímetros (19.20) de frente a la calle veintiséis (26) por veinte (20) metros de centro por la carrera diez y siete (17) todo poco más o menos y que linda ### Por el ORIENTE que es su frente por la antigua calle octava (8) hoy calle veintiséis (26), por el lado derecho que es el NORTE con la antigua carrera séptima (7) hoy carrera diez y siete (17), por el lado izquierdo que es el SUR con solar y casa que fueron de Carmen de González hoy de José Echeverri y por el centro que es el OCCIDENTE con propiedad que fue de Augusto Jaramillo y hoy es de Pedro Castellanos###

El libelo.

La demanda se cimienta, en síntesis, en que la parte demandada celebró contrato de arrendamiento el día 15 de enero de 2010 con las señoras Olga Vallejo Callejas y Soledad Vallejo Callejas sobre el bien materia de restitución, posteriormente mediante comunicación de diciembre 18 de 2020 se le informó al arrendatario la cesión del contrato de arrendamiento por compra del predio, actuación que no fue objeto de oposición, se pactó inicialmente la suma de \$700.000.00 mensuales como canon de arrendamiento y se indicó que el término de duración del contrato sería indefinido, estableciéndose una regla de incremento del precio del arrendamiento, aplicable anualmente.

Con fecha 14 de julio de 2022, la empresa demandante entregó comunicación al arrendatario notificándole la decisión de terminar el contrato de arrendamiento y estipulando que el mismo se entendería terminado el día 14 del mes de enero de 2023.

Una vez cumplido el plazo para la entrega el señor RICARDO HURTADO LÓPEZ se rehusó a entregar el inmueble.

Por auto del 18 de mayo de 2023 el despacho admitió el libelo introductor; ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de 10 días y dispuso la notificación del demandado.

La parte demandada fue notificada conforme a la ley 2213 el día 13 de junio de 2023. Guardó silencio en el término de traslado.

## **C O N S I D E R A C I O N E S**

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 restitución del inmueble, dada a la terminación del contrato de arrendamiento por desahucio legal y oportunamente formulado y con citación y audiencia del demandado.

Al plenario se allegó copia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

Es inequívoco que la parte acá demandante adquirió mediante la E. P. # 1468 otorgada el día 7 del mes de diciembre de 2020 en la Notaría 5ª de la ciudad de Manizales, a título de compraventa y por transferencia que le hicieran los señores Luz Helena Botero de Ghisays y otros, la propiedad del inmueble al que hace referencia esta demanda, tal como aparece registrado en la anotación # 028 del folio de matrícula inmobiliaria # 100-19279 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Manizales, el que posteriormente fue englobado con otros predios quedando en uno sólo de mayor extensión, tal como se indica en el hecho quinto de la demanda, habiendo quedado cerrado el folio de matrícula inicial.

Obra prueba en el expediente que habiéndose adquirido el inmueble arrendado por parte de la sociedad ALMACÉN PARIS S. A., le fue notificado la cesión del contrato, a la parte demandada.

Con fecha 14 de julio de 2022, la parte demandante entregó comunicación al arrendatario, notificándole la decisión de terminar el contrato, a partir del 14 de enero de 2023; aviso que se da con la antelación legal a manera de desahucio.

Lo anterior en razón a que el inmueble será ocupado por el actual propietario y arrendador Almacén París S. A., en actividades sustancialmente distintas de las que se ejecutan actualmente en dicho local.

Queda así demostrada la existencia del contrato entre la parte demandante, como arrendadora, y el demandado como arrendatario, lo que se ajusta a lo reglado en el artículo 1973 del C. Civil.

En ese sentido, se tiene que al haberse notificado en legal forma la cesión del contrato de arrendamiento en razón a la compra efectuada por Almacén París, queda este como arrendador y el demandado continua siendo el arrendatario quien recibió el inmueble de parte de los anteriores arrendadores, obligándose a cancelar mensualmente por su uso y goce la suma de \$700.000. Igualmente convinieron otras cláusulas adicionales entre ellas la segunda en la que se estipuló lo siguiente:

“...  
...

En caso de venta o permuta del inmueble materia del arrendamiento, el contrato del mismo cesará automáticamente, no pudiendo los arrendatarios exigir indemnización económica de ninguna naturaleza por este motivo.

...  
...

Se entiende entonces de esta manera aportado de manera idónea la prueba de la celebración del contrato de arrendamiento y las causas para terminar anticipadamente el contrato, según la cláusula transcrita que obra en el contrato allegado.

Se invoca en la demanda como causal para la terminación del contrato, que el inmueble objeto del proceso será ocupado por el actual propietario y arrendador, Almacén París S. A., en actividades sustancialmente distintas de las que se ejecutan actualmente en el local arrendado.

El artículo 518 del Código de Comercio señala:

**“Derecho a la 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:

1o) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

2o) 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

3o) 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.”

En el caso de autos, se tiene que la causal para la terminación es la contemplada en el numeral 2 del artículo transcrito.

Y a su turno el Artículo 520 ibidem indica

**“Desahucio al arrendatario.** En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciara al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.

Según las pruebas aportadas, el contrato de arrendamiento inicial, celebrado entre las señoras Olga Vallejo Callejas y Soledad Vallejo Callejas, actuando en calidad de arrendadoras, y el señor RICARDO HURTADO LÓPEZ, lo fue con fecha 15 del mes de enero de 2010, a término indefinido y el desahucio, fue efectuado con fecha 14 de julio de 2022., para que fuera restitución el inmueble a los seis meses siguientes, es decir el 14 de enero de 2023, cumpliéndose así los requisitos legales.

La parte demandada fue notificada en los términos previstos en la ley 2213 de 2022, dejando vencer el término otorgado por la ley para oponerse a las pretensiones, sin realizar pronunciamiento alguno.

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.

Es evidente que en este proceso se ha configurado la causal establecida en el numeral 2 del artículo 518 del Código de Comercio, para declarar la terminación del contrato y ordenar la restitución definitiva del bien inmueble dado en arrendamiento, para lo cual se concederá un término de cinco (5) días, los cuales se contarán a partir de la ejecutoria de este proveído.

Finalmente se condenará en costas al demandado, las que se liquidarán por Secretaría en el momento procesal oportuno, previa tasación de las agencias en derecho.

Sin necesidad de más consideraciones, el **Juzgado Séptimo Civil Municipal de Manizales**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**FALLA:**

**Primero: ORDENAR** a RICARDO HURTADO LÓPEZ RESTITUIR el inmueble dado en arrendamiento y que antes se identificada con folio de matrícula inmobiliaria #100-19279, folio hoy cerrado y en el que figuraba su tradición, determinado por los siguientes linderos particulares: Una casa de habitación de madera y techo de tejas de dos pisos o plantas constante todo el inmueble de diez y nueve metros con veinte centímetros (19.20) de frente a la calle veintiséis (26) por veinte (20) metros de centro por la carrera diez y siete (17) todo poco más o menos y que linda ### Por el ORIENTE que es su frente por la antigua calle octava (8) hoy calle veintiséis (26), por el lado derecho que es el NORTE con la antigua carrera séptima (7) hoy carrera diez y siete (17), por el lado izquierdo que es el SUR con solar y casa que fueron de Carmen de González hoy de José Echeverri y por el centro que es el OCCIDENTE con propiedad que fue de Augusto Jaramillo y hoy es de Pedro Castellanos###

**Segundo: DISPONER** que la restitución se haga en un término de cinco (5) días, los cuales se contarán a partir de la ejecutoria de este proveído.

**Tercero: COMISIONAR** al señor Alcalde Municipal de esta ciudad, para que de conformidad con el inciso 3 del artículo 38 del Código General del Proceso, realice la práctica de la diligencia de lanzamiento, en caso de que el arrendatario no haga la restitución directamente al arrendador y de manera voluntaria. Librese el exhorto comisorio con los insertos del caso.

**Cuarto: CONDENAR** en costas por lo dicho en la motiva.

**Notifíquese,**

La Juez,



**ÁNGELA MARÍA TAMAYO JARAMILLO**  
**JUEZ**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La providencia anterior senotifica en el estado
No. <u>118 DEL 11 DE AGOSTO DE 2023</u>
<b>MARÍA YORMENZA LÓPEZ GALLO</b>
Secretaría

**Firmado Por:**  
**Angela Maria Tamayo Jaramillo**  
**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: **61fafd7e17cfd29c23d471b10752ce925078cc18defde899c5c52c59fe64f170**

Documento generado en 10/08/2023 01:53:13 PM

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