



CONSTANCIA: Informo señor Juez que la demanda fue admitida el 1 de noviembre de 2022, propuesta por ALBEIRO FERNANDEZ OCHOA (Archivo 0005, Exp. Electrónico) frente a JHON ALEXANDER ARREDONDO VELEZ en calidad de representante legal de la SOCIEDAD MARKATEX S.A.S, la demanda se notificó en debida forma el día 10 de noviembre de 2022 y conforme al artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 (Archivo 0006, expediente digital), guardando el demandado silencio frente a la demanda. A despacho para proveer. Enero 26 de 2022.

*Karen Daniela Bedoya Bedoya*  
Judicante

Veintiséis de enero de dos mil veintitrés

SENTENCIA NÚMERO: 13  
RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360 31 03 001 2022 00263 00  
CLASE DE PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE  
ARRENDADO  
DEMANDANTE: ALBEIRO FERNANDEZ OCHOA  
DEMANDADO: JHON ALEXANDER ARREDONDO VELEZ EN  
CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA  
SOCIEDAD MARKATEX S.A.S  
DECISIÓN: DECLARA TERMINADO CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO. ORDENA DEVOLVER  
EL BIEN INMUEBLE.

#### OBJETO DEL CONTRATO.

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de la referencia, conforme al siguiente esquema:

#### 1. ANTECEDENTES:

Titulares de la pretensión. Por activa: En esta posición se presentó la ALBEIRO FERNANDEZ OCHOA. Obrando en causa propia.

Por pasiva: Se citó en esta condición al señor JHON ALEXANDER ARREDONDO VELEZ en calidad de representante legal de la SOCIEDAD MARKATEX S.A.S.

**RADICADO N° 2022-00263-00**

El objeto de la pretensión: Busca la parte demandante a través de este proceso se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

1. Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes mencionadas, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de septiembre y octubre de 2022.
2. En consecuencia de la declaración anterior se ordene la restitución del bien arrendado.
3. Que se condene en costas a la parte demandada.

La causa de hecho: Como fundamento de sus aspiraciones la parte demandante expuso el siguiente suceso:

1. Entre el demandante y el demandado se celebró un contrato de arrendamiento el 10 de agosto de 2021 (Archivo 2 Pág. 21 a 37) respecto de un inmueble (LOCAL COMERCIAL -BODEGA N°4) ubicado en la carrera 48 #100B Sur -336 del Municipio de la Estrella-Antioquia, identificado con la Matricula inmobiliaria No. 001-792682 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.
2. En dicho contrato se pactó que sería inicialmente a tres años y prorrogable por el mismo tiempo.
3. En el contrato de arrendamiento antes citado, se pactó un canon de arrendamiento por valor de nueve millones de pesos (\$9.000.000,00) más el 19% de IVA, además de setecientos diez mil pesos (\$710.000,00), por concepto de administración, canon que debía ser cancelado los primeros 5 días de cada mes.
4. La demanda se presenta por mora de pagar el canon acordado en el contrato objeto del presente proceso por los meses de septiembre y octubre de 2022.
5. En tanto el arrendatario no ha pagado el canon pactado, ni ha atendido el requerimiento de entregar el inmueble objeto de discusión.

## 2. ACTUACIÓN PROCESAL:

Una vez en conocimiento de la demanda, se efectuó el estudio sobre la admisibilidad de la misma y al observar que no cumplía con los requisitos formales, se procedió con la inadmisión el día 10 de octubre de 2022 (Archivo 0003, Exp. Electrónico), en vista de lo anterior el demandante presenta subsanación de demanda el día 19 de octubre de 2022 (Archivo 0004, Exp. Electrónico) y por cumplir con lo solicitado se procedió a su admisión el 1 de noviembre de 2022 (Archivo 0005, Exp. Electrónico), además se dispuso el trámite del proceso Verbal indicado en el artículo 368 del Código General del Proceso, para lo cual se le ordenó consignar los cánones adeudados a fin de ser oído en el proceso de acuerdo con lo establecido en el Artículo 384 del C. General del Proceso.

Se notificó la parte demandada conforme al artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, y a pesar de ello guardó absoluto silencio, como se indicó en la constancia Secretarial. Así las cosas, no hubo necesidad de decretar la práctica de pruebas. Con lo allegado al plenario, se procederá a decidir la presente controversia conforme a los artículos 384 y 385 del Código General del Proceso.

Se advierte en primer lugar que el despacho tiene aptitud legal para conocer y resolver esta controversia en atención a la cuantía de la pretensión y el domicilio de la parte demandada como lo preceptúa los artículos 26 y 28 del Código General del Proceso. Así mismo a la demanda se le imprimó el trámite del proceso Verbal, acorde a lo establecido en el artículo 368 *Ibíd.*

Como se indicó notificada en debida forma la parte demandada no demostró estar al día en el pago de los cánones de arrendamiento, además guardó silencio con respecto a la pretensión restitutoria.

Del contenido de la demanda se evidencia que existe capacidad para ser parte y comparecer al proceso; la parte demandante obra en causa propia; hay legitimación formal en la causa por activa y por pasiva; la demanda fue técnica; la cuerda procesal observada correspondió a las formas previstas por el legislador para esta clase de asuntos y existe interés para obrar, razón por la cual no se observa ninguna circunstancia que impida acceder al fondo de la cuestión planteada para darle solución, previas las siguientes:

## CONSIDERACIONES:

El contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, consensual y oneroso, que surge del mero acuerdo entre las partes, con obligaciones y beneficios recíprocos; esa consensualidad, aun cuando significa la no convergencia de elementos formales *ad sustanciam actus*, si exige como mínimo para predicar su existencia la confluencia de determinados elementos contractuales, cuales son: los sujetos (arrendador - arrendatario), el objeto (cosa sobre la cual recae el contrato) y el canon (precio pagadero como contraprestación por la tenencia del bien objeto del contrato).

El contrato de arrendamiento al igual que todo contrato bilateral, por disposición expresa del Artículo 1546 del Código Civil, lleva envuelta la condición resolutoria tácita, es decir, en caso de incumplimiento por parte de uno de los contratantes de las obligaciones que le son propias de acuerdo con lo convenido, procede la terminación del contrato.

El incumplimiento de tal obligación, así como su imputabilidad al arrendatario, es el elemento configurativo de la causal alegada para deprecar la terminación del contrato y la consiguiente restitución del inmueble. Aducido el incumplimiento, puede darse por terminado el contrato por parte del sujeto que, cumpliendo su carga obligacional, no es correspondido en la misma forma por el otro sujeto del contrato.

Así mismo el artículo 384, en su numeral 3º del C. General del Proceso, reza: *“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*.

De igual forma para determinar si se acogen los pedimentos del demandante resulta pertinente traer a colación por una parte lo establecido en el Art. 1608 del C.C. que en su parte pertinente reza: *“...El deudor está en mora... cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado...”* y por otra, lo indicado en el Art. 97 de la misma obra: *“... La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella... harán presumir cierto los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda...”*; pues manifestada la mora por parte de los demandantes y practicados los requerimientos legales, correspondía a la parte demandada demostrar los pagos oportunos, motivo por el cual probada la mora por parte del demandado se acogerán favorablemente las suplicas elevadas

por el demandante. Téngase en cuenta que se notificó la parte accionada conforme quedó evidenciado anteriormente y a pesar de ello guardó silencio.

Del material probatorio allegado a la actuación se tiene el siguiente:

**A. Contrato de Arrendamiento para inmueble de uso comercial**

PARTES: Arrendador: ALBEIRO FERNANDEZ OCHOA C.C 98.627.109 de Itagüí.

Arrendatario: MARKATEX S.A.S, NIT. 901.376.389-1, de representante legal JHON ALEXANDER ARREDONDO VELEZ C.C 98.667.242 de Envigado.

FECHA Y CIUDAD: 10 de agosto de 2021, Medellín

DEUDORES SOLIDARIOS: JHON ALEXANDER ARREDONDO VELEZ C.C 98.667.242 de Envigado, MARIO ALBERTO ARREDONDO SANCHEZ C.C 78.347.181 de Envigado, NATALIA ANDREA NARANJO JARAMILLO C.C 27.253.248 de Ipiales.

*“DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Carrera 48 #100B Sur -336 en el municipio de Caldas.*

*VALOR DE CANON DE ARRENDAMIENTO: Nueve millones de pesos M/L (9.000.000) más IVA, mas Administración (el pago debe hacerse entre el 1 y 5 de cada mes).*

*PLAZO: 3 años*

*FECHAS: Inicio: 1 de septiembre de 2021, Final: 31 de agosto de 2024.*

*OBJETO: Mediante el presente contrato, los arrendadores conceden a los arrendatarios el goce del inmueble que se identifica por su dirección y/o folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, obligándose el arrendatario a pagar un canon de arrendamiento mensual a favor de los arrendadores, así como a destinar el bien exclusivamente para las actividades del objeto social que se especifican en la cámara de comercio de MARKATEX S.A.S.*

*COMPARECEN A LA FIRMA: El Arrendador, Albeiro Fernández Ochoa; el Arrendatario, MARKATEX S.A.S representante legal JHON ALEXANDER ARREDONDO VELEZ y los deudores solidarios JHON ALEXANDER ARREDONDO VELEZ, MARIO ALBERTO ARREDONDO SANCHEZ y NATALIA ANDREA NARANJO JARAMILLO.*

**B. Escritura Pública del bien inmueble**

*NRO. MATRICULA: 001-792682".*

De acuerdo a lo antes esbozado y teniendo en cuenta que no se observa vicio alguno de nulidad que invalide lo actuado como tampoco hay trámites pendientes para resolver, se procederá de conformidad acogiendo las peticiones del actor, en tanto se acreditó la mora en el pago de los cánones de arrendamiento en los términos vistos, y condenando en costas a la parte vencida.

En lo concerniente a las costas, se incluirá dentro de las mismas por concepto de agencias en derecho la suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, conforme con lo dispuesto por el Acuerdo PSAA 10554 de 2016, proferido por el Consejo Superior de la Judicatura.

## 5. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto y sin necesidad de más consideraciones, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí (Antioquia), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE:

Primero: Se declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 10 de agosto de 2021 entre ALBEIRO FERNANDEZ OCHOA en calidad de arrendador y la SOCIEDAD MARKATEX S.A.S como arrendataria, representada legalmente por el señor JHON ALEXANDER ARREDONDO VELEZ.

Segundo: Se ordena al demandado SOCIEDAD MARKATEX S.A.S hacer entrega al demandante del bien inmueble objeto de restitución.

“LOCAL COMERCIAL -BODEGA N°4, ubicado en la carrera 48 #100B Sur -336 del Municipio de la Estrella-Antioquia, identificado con la Matricula inmobiliaria No. 001-792682 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur cuyos linderos obran en la y escritura Publica No.4.140 del 6 de noviembre de2014, elevada ante la Notaria Veinte de Medellín:

*“SE TOMA COMO PUNTO DE PARTIDA LA VARIANTE QUE DE MEDELLIN CONDICE A CALDAS, IDENTIFICADO EN EL PLANO QUE SE PROTOCOLIZÓ CON*

**RADICADO N° 2022-00263-00**

*EL TÍTULO DE ADQUISICIÓN CON LA LETRA (A) EN EXTENSIÓN APROXIMADA DE 53.00 METROS, HASTA EL PUNTO (B) DE ESTE PUNTO AL (C) CON PROPIEDAD QUE FUE DE GUSTAVO ALVAREZ WHITE HOY ESTADERO TÚPAC AMARU DEL PUNTO (C) AL PUNTO (D) DEL PLANO PROTOCOLIZADO CON PROPIEDAD DE FUE DE GUSTAVO ALVAREZ WHITE, HOY DE OCTAVIO GIRALDO, DEL PUNDO (D) AL (E) CON LOTE NÚMERO 2, RESULTANTE DE PARTICIÓN CARRETABLE DE POR MEDIO, DEL PUNTO € AL (F) SEGUIMOS HASTA ENCONTRAR UN ALAMBRADO QUE ESTÁ A LA IZQUIERDA, CON PROPIEDAD QUE EN LA ACTUALIDAD FIGURA DE DARÍO Y OCTAVIO SIERRA, HASTA LLEGAR AL PUNTO (G) DE AHÍ ALAMBRADO ABAJO, HASTA LINDERO CON PROPIEDAD E JUAN RAMÍREZ, HASTA ENCONTRAR EL PUNTO (A) PUNTO DE PARTIDA O VARIANTE CALDAS.”*

Lo anterior dentro de los cinco (5) días a la ejecutoria de esta sentencia. De no ocurrir lo anterior, se comisionará a los Juzgados Promiscuos del Municipio de la Estrella para efectuar la diligencia de lanzamiento.

Tercero: Condenar a la parte demandada al pago de las costas, las cuales serán liquidadas por la Secretaría en la oportunidad procesal legalmente establecida, para lo cual se fijan como agencias y trabajos en derecho la suma de dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2SMLMV), salarios mínimos legales mensuales vigentes

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÚI,  
ANTIOQUIA**

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 03** fijado en la página web de la Rama Judicial el **01 DE FEBRERO DE 2023** a las 8:00. a.m.

**SECRETARIA**

K

**Firmado Por:**

**Sergio Escobar Holguin**

**Juez Circuito**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 001**

**Itagui - 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: **d77ddafd5d1b9dc456c31686a3b3fe4458b02a2c2ecb0e4e61604a355bc62e51**

Documento generado en 31/01/2023 01:27:09 PM

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