



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Rama Judicial  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD  
ITAGÜÍ

Dieciocho de octubre de dos mil veintidós

SENTENCIA N°: **012**  
RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360 31 03 002 **2022 00093 00**  
CLASE DE PROCESO: Restitución Bien Inmueble arrendado  
DEMANDANTE: MÓNICA LILIANA CORREA BONILLA, actuando en representación del menor THOMÁS AVENDAÑO CORREA  
DEMANDADO: INVERSIONES GEBARA KARAMEDDIN S.A.S  
LILIAN ESNEDA GAVIRIA MENDESES  
DECISIÓN: Declara terminado contrato de arrendamiento

#### ANTECEDENTES

Por reparto efectuado a este Despacho la parte actora a través de apoderado judicial presentó demanda de restitución de bien inmueble arrendado, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento. Una vez agotadas todas las etapas procesales, se dispone el Despacho a emitir sentencia de primera instancia destacando los siguientes

#### HECHOS

PRIMERO. Las partes celebraron mediante documento privado de fecha 12 de mayo de 2018, un contrato de arrendamiento del siguiente bien inmueble:

*“Linderos: **Primer Piso Local 1** Número 49 –50 Carrera 49 Itagüí: Destinado a uso comercial, marcado en su puerta de entrada con el número 49-50 de la Carrera 49, situado en el primer piso del edificio, tiene un área privada, construida y total de doscientos metros cuadrados (200 M2), altura libre aproximada de 4,05 metros y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **Por el Frente**, con muro común de fachada y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la Carrera 49; **por la parte de atrás**, con muro común medianero que separa el edificio de la propiedad que es o fue del señor Juan Escobar; **por un costado**, con muro común medianero que separa el edificio de propiedad del señor Arturo Escobar; **por el otro costado** con muro común medianero que separa el edificio de la propiedad de María Jesús Montoya; **por el nadir**, con piso acabado sobre el terreno; **por el cenit**, con losa que es su techo y sirve de piso a la segunda planta. Las medidas, composición y comodidades de este bien, se encuentran claramente detalladas en el plano que se protocoliza con el presente reglamento, en el cual figura como local 1, Matrícula Inmobiliaria Número 001-984400.*

**Segundo Piso Local 2** Número 49 –52 Carrera 49 Itagüí: Destinando a usos comerciales, marcado en su puerta de entrada con el número 49 –52, de la carrera 49, tiene un área privada construida de doscientos siete metros cuadrados con cincuenta centímetros (207,50 M2) y un área privada libre de 3.60 metros cuadrados, para un total de doscientos once metros cuadrados con diez centímetros (211.10 M2), altura libre de 3.90 metros, y se encuentra comprendido por los siguientes linderos: **por el frente**, con muro común y ventanería que forman la fachada con frente a la Carrera 49, en parte con las escalas de acceso; **por la parte de atrás**, con muro común medianero que separa el edificio de la propiedad que es o fue del señor Juan Escobar; **por un Costado**, con muro medianero que separa el edificio de propiedad del señor Arturo Escobar; **por el otro costado**, con muro común medianero que separa el edificio de la propiedad de María de Jesús Montoya; **por el Nadir**, con losa de concreto que es su piso y sirve de techo a la primera planta; **por el Cenit**, con la cubierta general del edificio en lámina arquitectónica. Las medidas, composición y comodidades de este bien, se encuentran claramente detalladas en el plano que se protocoliza con el presente reglamento, en el cual figura como local 2. Matrícula Inmobiliaria Número 001-984401.”

SEGUNDO. El término inicial de duración del contrato se pactó por 12 meses, desde la firma del mismo.

TERCERO. El canon de arrendamiento es por valor de (\$12.719.145) más IVA, mensuales, por los dos locales, según contrato adjunto.

CUARTO. Las partes realizaron acuerdo para el pago de unos cánones de arrendamiento adeudados; sin embargo, el arrendatario ha incumplido reiteradamente con el pago del canon, a la fecha, adeuda el mes de abril de 2022.

Con fundamento en los argumentos de hecho, solicita las siguientes:

#### PRETENSIONES

PRIMERO. Que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, frente a los inmuebles antes descritos.

SEGUNDO. Se ordene la restitución de los mencionados inmuebles a la actora. En caso de no hacer la entrega voluntaria dentro del término, se ordene el lanzamiento comisionando al funcionario competente.

TERCERO. Se condene en costas a la demandada.

#### TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue admitida el 07/06/2022 donde se ordena la notificación al demandado, la cual se surtió de manera virtual a través del correo electrónico suministrado en la demanda. Dentro del término legal allega respuesta a la demanda, sin embargo, no se escuchó toda vez que no dio cumplimiento al Art.384, nral.4º, inciso 3º del C. G. del Proceso.

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, previa las siguientes

#### CONSIDERACIONES:

##### ***Premisas normativas***

De acuerdo con el artículo 1973 del C.C. *“El arrendamiento es un contrato 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”*.

De esta definición surgen varios análisis; pero basta con señalar que se trata de un contrato con las siguientes características: bilateral, oneroso, conmutativo, principal, consensual y preestipulado, pues surgen prestaciones recíprocas para las partes intervinientes, se paga por el goce de una cosa, existe equivalencia entre las obligaciones, es un contrato que no depende de otro, se perfecciona por el mero consentimiento expresado por las partes, quienes han discutido previamente las condiciones que regirán la relación.

De todas maneras, del contrato en mención surgen dos elementos esenciales:

1. La concesión del goce de una cosa y,
2. El pago por esa posibilidad de disfrute.

Existe legislación específica en cuanto al arrendamiento de vivienda urbana – Ley 820 de 2003 – así como de otros bienes; en lo relacionado con aspectos generales de locales comerciales se aplican las normas del código civil y algunos aspectos aparecen contemplados en la normativa mercantil, específicamente a partir del artículo 518 que establece un fuero para el comerciante que haya permanecido en un local comercial por un término superior a dos años. El mismo consiste en que tiene derecho a la renovación del contrato al término del mismo en las condiciones pactadas inicialmente,

lo cual no lleva aparejada la congelación del precio, dicho tema ha sido ampliamente tratado por la jurisprudencia. Esta norma contempla excepciones:

1. El incumplimiento del contrato por el arrendatario, como cuando deja de pagar el precio, o subarrienda sin autorización del arrendador en el caso en cual se haya establecido esta condición, o cuando cambia la destinación del local.
2. El propietario necesita el inmueble bien para habitarlo o para instalar una empresa sustancialmente distinta a la que allí ha funcionado por cuenta del arrendatario.
3. Se requiere reconstruir o reparar el inmueble por el deterioro que presenta.

La norma mencionada debe armonizarse con el artículo 520 siguiente, según el cual en las hipótesis 2 y 3 mencionadas, debe el propietario agotar el desahucio al arrendatario con por lo menos seis meses antes a la fecha de terminación del contrato, de lo contrario operará la prórroga del contrato por el término inicial. Surge una obligación para el propietario que, de acuerdo con la doctrina, lo que impone la norma es enterar al arrendatario del interés del propietario de dar por terminado el contrato. Surgiría un debate en el sentido de si es el propietario o el arrendador quien debe agotar ese trámite, pues el propietario no siempre desempeñará este otro rol.

Una interpretación integral de la norma llevaría a la conclusión de que será quien intervenga como parte en el contrato, quien deba adelantar el desahucio, bien sea con la ratificación del propietario o en forma independiente; pero siempre en atención con la causa real para dar por terminado el contrato.

Dentro de este contexto normativo podrá abordarse el asunto debatido en el presente proceso.

Entre las directrices que configuran el contrato de arrendamiento tenemos que el mismo es un acuerdo en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionar a otra el uso y goce de una cosa durante cierto tiempo y ésta a pagar como contraprestación un precio determinado.

Para que el pago del precio del arrendamiento sea válido debe ser cubierto por el arrendatario en forma oportuna al arrendador o a la persona que la ley o el Juez autoricen a recibir por el o a la persona diputada por el acreedor para el cobro, o quien lo suceda en el crédito como heredero o bajo otro título cualquiera. Artículos 1634 y 1635 del C. Civil.

**Caso a estudio**

Los demandados, a la fecha de presentación de la demanda, adeuda los cánones de arrendamiento de los mencionados inmuebles por el mes de abril de 2022, por valor de \$15.135.781. Dentro del término para dar respuesta a la demanda, allega pantallazos que corresponden a una cuenta en Bancolombia que suman \$9.219.200, lo que a todas luces, se observa que el demandado no canceló el valor total de la mora como tampoco lo realizó durante el trámite del proceso. Es por lo anterior y atendiendo lo señalado en el art.384 en su numeral 4º: "... este 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...", no fueron escuchados.

Como la parte demandada incurrió en mora de pagar los cánones de arrendamiento, es del caso darle aplicación al Art. 22 de la ley 820 de 2003, según la cual el arrendador puede pedir unilateralmente la terminación del contrato cuando el arrendatario no ha cancelado el precio de la renta ni sus reajustes, dentro del término estipulado en el contrato. Con relación a las medidas cautelares se procederá a su levantamiento, si el actor no cumple con lo citado en el art.384, nral.7 del Código General del Proceso.

**CONCLUSIÓN**

Por tanto, el Despacho habrá de declarar terminado el contrato de arrendamiento existente entre las partes por el incumplimiento del arrendatario en una de sus obligaciones contractuales, cual es el pago oportuno de la renta; ordenará la restitución del bien inmueble arrendado. Se condenará en costas procesales a la parte demandada.

A mérito de lo expuesto, el *JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ-ANTIOQUIA*, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**FALLA**

PRIMERO: DECLÁRASE judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre MÓNICA LILIANA CORREA BONILLA, actuando en representación del menor THOMÁS AVENDAÑO CORREA, y en contra de INVERSIONES GEBARA

KARAMEDDIN S.A.S y LILIAN ESNEDA GAVIRIA MENDESES, coarrendataria, por la causal de mora en el pago de las rentas ya mencionadas; y con relación a los bienes inmuebles:

*“Linderos: **Primer Piso Local 1** Número 49 –50 Carrera 49 Itagüí: Destinado a uso comercial, marcado en su puerta de entrada con el número 49-50 de la Carrera 49, situado en el primer piso del edificio, tiene un área privada, construida y total de doscientos metros cuadrados (200 M2), altura libre aproximada de 4,05 metros y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **Por el Frente**, con muro común de fachada y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la Carrera 49; **por la parte de atrás**, con muro común medianero que separa el edificio de la propiedad que es o fue del señor Juan Escobar; **por un costado**, con muro común medianero que separa el edificio de propiedad del señor Arturo Escobar; **por el otro costado** con muro común medianero que separa el edificio de la propiedad de María Jesús Montoya; **por el nadir**, con piso acabado sobre el terreno; **por el cenit**, con losa que es su techo y sirve de piso a la segunda planta. Las medidas, composición y comodidades de este bien, se encuentran claramente detalladas en el plano que se protocoliza con el presente reglamento, en el cual figura como local 1, Matrícula Inmobiliaria Número 001-984400.*

***Segundo Piso Local 2** Número 49 –52 Carrera 49 Itagüí: Destinando a usos comerciales, marcado en su puerta de entrada con el número 49 –52, de la carrera 49, tiene un área privada construida de doscientos siete metros cuadrados con cincuenta centímetros (207,50 M2) y un área privada libre de 3.60 metros cuadrados, para un total de doscientos once metros cuadrados con diez centímetros (211.10 M2), altura libre de 3.90 metros, y se encuentra comprendido por los siguientes linderos: **por el frente**, con muro común y ventanería que forman la fachada con frente a la Carrera 49, en parte con las escalas de acceso; **por la parte de atrás**, con muro común medianero que separa el edificio de la propiedad que es o fue del señor Juan Escobar; **por un Costado**, con muro medianero que separa el edificio de propiedad del señor Arturo Escobar; **por el otro costado**, con muro común medianero que separa el edificio de la propiedad de María de Jesús Montoya; **por el Nadir**, con losa de concreto que es su piso y sirve de techo a la primera planta; **por el Cenit**, con la cubierta general del edificio en lámina arquitectónica. Las medidas, composición y comodidades de este bien, se encuentran claramente detalladas en el plano que se protocoliza con el presente reglamento, en el cual figura como local 2. Matrícula Inmobiliaria Número 001-984401.”*

SEGUNDO: ORDÉNASE a la parte demandada a restituir a la demandante los bienes inmuebles anteriormente enunciados, concediéndosele para ello un término de *cinco (5) días*, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: De no darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral que antecede, *previa solicitud escrita del demandante*, se comisionará al que corresponda, librando el despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: Se condena en costas al demandado. Tásense por la Secretaría. Como agencias y trabajos en derechos se fija la suma de \$ 6.000.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

**Firmado Por:**  
**Leonardo Gomez Rendon**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 002**  
**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: **cef060c12db4d4c0dc15b2ff832be10ef999c2faf90154b829a5cbebe8a86c72**

Documento generado en 18/10/2022 01:23:17 PM

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