

## JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, dos (02) de octubre de 2023

RADICACIÓN:	17001-40-03-011-2023-00094-00
CLASE:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO – LOCAL COMERCIAL
DEMANDANTE:	RICHARD CARVAJAL LÓPEZ
DEMANDADOS:	MATEO OSPINA MERCHÁN SOCIEDAD CHILLI GROUP S.A.S. MARIANO OSPINA VÉLEZ MARÍA EMILIA MERCHÁN RAMÍREZ
DECISIÓN:	SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA
PROVIDENCIA:	SENTENCIA NRO. 175

Corresponde proferir sentencia en el proceso de la referencia.

### I. ANTECEDENTES:

1.1 Richard Carvajal López, instauró por intermedio de apoderado judicial demanda de Restitución de Inmueble Arrendado de Local Comercial contra Mateo Ospina Merchán, Sociedad Chilli Group S.A.S., Mariano Ospina Vélez y María Emilia Merchán Ramírez, la cual correspondió por reparto el 13 de febrero de 2023.

1.2 Como fundamentos fácticos se expuso que, el 21 de febrero de 2019 entre las partes se suscribió contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la carrera 24B nro. 58A – 50, barrio La Estrella de Manizales, cuyos linderos generales son los siguientes: ### Por el oriente, en longitud de doce metros con treinta centímetros (12,30 mts), con una plazuela destinada a dicho barrio; por occidente, en longitud de veinticuatro metros con setenta centímetros (24,70 mts) con propiedad del mismo municipio, adjudicada al señor Jorge Castaño; por el sur, en extensión de dieciocho metros con veinte centímetros (18,20 mts), con calle pública (avenida paralela); por el norte, en longitud de quince metros con cincuenta centímetros (15,50 mts), con calle pública. ###.

1.3 Refirió que, las partes convinieron en fijar el canon de arrendamiento en la suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$2.400.000), más IVA si fuere el

caso, los cuales debían ser cancelados dentro de los primeros cinco (05) días de cada mes y que el término de duración del contrato se fijó inicialmente por 12 doce meses comenzando el 22 de febrero de 2019, vigencia que se ha venido prorrogando.

1.4 Que con ocasión de la pandemia se le hizo un ajuste al canon de arrendamiento reduciéndose a DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000), valor que estuvo vigente durante el año 2021, 2022 y es el que continuaba en la actualidad.

1.5 Se expuso que los demandados adeudaban los cánones de arrendamiento de los periodos comprendidos entre el 22 de junio al 21 de 2022, del 22 de julio al 21 de agosto de 2022, del 22 de agosto al 21 de septiembre de 2022, del 22 de septiembre al 21 de octubre de 2022, del 22 de octubre al 21 de noviembre de 2022, del 22 de noviembre al 21 de diciembre de 2022, del 22 de diciembre de 2022 al 21 de enero de 2023 y del 22 de enero al 21 de febrero de 2023.

## II. PRETENSIONES:

2.1 Declarar la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente desocupación y entrega del inmueble por mora en el pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

## III. MEDIOS DE PRUEBA:

A la demanda se anexó:

- 3.1 Copia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.
- 3.2 Certificado de Existencia y Representación Legal del establecimiento de comercio “CHILLI OHANA GROUP”.
- 3.3 Certificado de Matrícula Mercantil de Persona Natural correspondiente a María Emilia Merchán Ramírez.
- 3.4 Copia de la escritura pública nro. 4.569 del 22 de septiembre de 2006.

## IV. TRÁMITE DE LA DEMANDA:

4.1 Mediante auto fechado 15 de febrero de 2023 fue inadmitida la demanda, previa subsanación, mediante providencia del 27 de febrero del año en curso, se admitió la demanda y se ordenó la notificación a la parte demandada, correr en traslado por el término de diez (10) días y se hicieron las advertencias a que se refiere el inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del CGP.

#### V. NOTIFICACIÓN:

5.1 El señor Mateo Ospina Merchán, mediante auto del 26 de marzo de 2023 se tuvo por notificado por conducta concluyente en los términos del inciso 2° del artículo 301 del C.G.P., a partir del 07 de marzo del año avante.

5.2 Los señores, Mariano Ospina Vélez y María Emilia Merchán Ramírez, se notificaron personalmente de manera electrónica conforme lo dispuesto en el artículo 8° de la ley 2213 de 2022, el 13 de marzo de 2023 quedando legalmente notificados el 16 del mismo mes y año.

5.3 La Sociedad Chilli Group S.A.S., quedó notificada por aviso el 13 de junio de 2023.

#### VI. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA, SOLICITUD SUSPENSIÓN PROCESO, DESISTIMIENTO EXCEPCIONES Y REANUDACIÓN PROCESO POR INCUMPLIMIENTO:

6.1 Vencido el término concedido, Mateo Ospina Merchán contestó la demanda a través de apoderado judicial y propuso excepciones

6.2 Dentro del término concedido, la Sociedad Chilli Group S.A.S., Mariano Ospina Vélez y María Emilia Merchán Ramírez no contestaron la demanda, no propusieron excepciones y no acreditaron el pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

6.3 En memorial allegado al despacho el 27 de junio de 2023, las partes de común acuerdo solicitaron la suspensión del proceso hasta el 22 de febrero de 2024 por existir un acuerdo de pago de los cánones arrendados.

- 6.4 Igualmente, Mateo Ospina Merchán expresamente desistió de las excepciones propuestas en la contestación de la demanda.
- 6.5 Por auto calendado el 30 de junio de 2023, el despacho resolvió dichas peticiones decretando la suspensión del proceso y aceptado el desistimiento que el demandado hiciera de las excepciones.
- 6.6 El 12 de los corrientes, el apoderado de la parte demandante informó al despacho sobre incumplimiento al acuerdo de pago por parte de Mateo Ospina Merchán, por ende, solicitó la continuación del trámite del proceso para lograr la restitución del inmueble. En dicho escrito también aportó la relación de unos abonos a la deuda: Julio 11 por valor de \$1.000.000, Julio 27 de 2023 por valores de \$6.000.000 y \$2.000.000 y el 14 agosto de 2023 por valor de \$1.000.000.
- 6.7 Mediante providencia del 21 de septiembre del año avante, se ordenó la reanudación del proceso debido al incumplimiento del acuerdo de pago por parte de Mateo Ospina Merchán.

## VII. CONSIDERACIONES:

- 7.1 Estando reunidos a cabalidad los presupuestos de capacidad para ser parte, demanda en forma, competencia y capacidad procesal, puede dictarse sentencia que corresponda, pues no se observa causal alguna de nulidad que pueda afectar lo actuado.
- 7.2 El Proceso de restitución de inmueble arrendado tiene como finalidad la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario, independientemente de que en cabeza del arrendador confluya también la calidad de propietario.
- 7.3 Para efectos de la terminación del contrato de arrendamiento de bien inmueble, la ley sustancial ha consagrado diferentes causales entre las que se encuentra la aquí aducida por la parte demandante, mora en el pago de los cánones.
- 7.4 Esta causal se encuentra probada dentro del proceso, teniendo en cuenta que la parte demandada no demostró el pago de los cánones que se dice se adeudan o en su defecto, no allegó la prueba del pago de la totalidad de los últimos tres (3) períodos, debiendo hacerlo, conforme a lo establecido en el inciso 2º del numeral 4º del artículo

384 del CGP; además, el señor Ospina Merchán no dio cumplimiento al acuerdo de pago suscrito entre las partes el 27 de junio del año que avanza.

7.5 Obra en el expediente prueba de la existencia del contrato en el que Richard Carvajal López funge como arrendador, Mateo Ospina Merchán como arrendatario, Mariano Ospina Vélez y María Emilia Merchán Ramírez como coarrendatarios, documento que da cuenta de los elementos esenciales del contrato, vale decir: partes, objeto, canon, plazo y fecha de celebración del negocio jurídico.

7.6 Demostrado el sustento fáctico plasmado en la demanda se accederá a las súplicas de la misma, para lo cual se dictará de plano la sentencia correspondiente de conformidad con el contenido del pluricitado artículo 384 del CGP, concretamente el inciso 3° del numeral 4°, pues como ha quedado expuesto la parte demandada no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, vale la pena anotar que cuando el demandado no demuestra, debiendo hacerlo, el pago de los cánones que se dice se adeudan, se impone necesariamente el proferimiento de la sentencia.

7.7 Aunado a lo anterior, el demandado Mateo Ospina Merchán, incumplió el acuerdo de pago al que habían llegado las partes y desistió de las excepciones propuestas en la contestación de la demanda.

7.8 En consecuencia, de lo anterior se declarará la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el veintidós (22) de febrero de 2019 por mora en el pago de la renta.

7.9 Se dispondrá la restitución del bien inmueble arrendado – Local Comercial ubicado en la carrera 24B nro. 58A – 50, barrio La Estrella de Manizales, cuyos linderos generales son los siguientes: ### Por el oriente, en longitud de doce metros con treinta centímetros (12,30 mts), con una plazuela destinada a dicho barrio; por occidente, en longitud de veinticuatro metros con setenta centímetros (24,70 mts) con propiedad del mismo municipio, adjudicada al señor Jorge Castaño; por el sur, en extensión de dieciocho metros con veinte centímetros (18,20 mts), con calle pública (avenida paralela); por el norte, en longitud de quince metros con cincuenta centímetros (15,50 mts), con calle pública. ###, para lo cual, se ordenará a Mateo Ospina Merchán hacer entrega del inmueble Richard Carvajal López dentro del término de tres (3) días

siguientes a la ejecutoria de esta decisión, y en caso de no hacerlo se hará el lanzamiento respectivo.

7.10 Para que tenga lugar la diligencia de lanzamiento, si a ello hay lugar, se comisionará al Alcalde de Manizales de conformidad con el contenido de los incisos segundo y tercero del artículo 38 del CGP, se enviará el Despacho Comisorio con los insertos necesarios, a quien se le conceden amplias facultades para delegar, señalar fecha y hora para la diligencia y hacer uso de la fuerza pública si fuere necesario.

7.11 Se condenará en costas a Mateo Ospina Merchán, Sociedad Chilli Group S.A.S., Mariano Ospina Vélez y María Emilia Merchán Ramírez a favor de la parte demandante para lo cual y en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 366 del CGP se señalarán como agencias en derecho la suma de UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS (\$1.160.000) correspondiente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente para el año 2023, conforme el contenido del acuerdo n.º PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016.

7.12 La presente sentencia no es susceptible de recurso de apelación por disponerlo así el numeral 9º del artículo 384 del CGP.

Por lo brevemente expuesto, la JUEZA ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley

#### VIII. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de subarrendamiento celebrado entre Richard Carvajal López (arrendador) y Mateo Ospina Merchán como arrendatario, Mariano Ospina Vélez y María Emilia Merchán Ramírez como coarrendatarios, de fecha veintidós (22) de febrero de 2019 por mora en el pago de la renta e incumplimiento al acuerdo de pago, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: DECRETAR la restitución del bien inmueble arrendado – Local Comercial ubicado en la carrera 24B nro. 58A – 50, barrio La Estrella de Manizales, cuyos linderos generales son los siguientes: ### Por el oriente, en longitud de doce metros con treinta centímetros (12,30 mts), con una plazuela destinada a dicho barrio; por occidente, en longitud de veinticuatro metros con setenta centímetros (24,70 mts) con propiedad del

mismo municipio, adjudicada al señor Jorge Castaño; por el sur, en extensión de dieciocho metros con veinte centímetros (18,20 mts), con calle pública (avenida paralela); por el norte, en longitud de quince metros con cincuenta centímetros (15,50 mts), con calle pública. ###, para lo cual, se ORDENA a Mateo Ospina Merchán hacer entrega del bien inmueble a Richard Carvajal López dentro del término de tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión y en caso de no hacerlo se hará el lanzamiento respectivo.

TERCERO: Para que tenga lugar la diligencia de Lanzamiento, si a ello hay lugar, se COMISIONA al Alcalde de Manizales de conformidad con el contenido de los incisos segundo y tercero del artículo 38 del CGP, se enviará el Despacho Comisorio con los insertos necesarios, a quien se le conceden amplias facultades para delegar, señalar fecha y hora para la diligencia y hacer uso de la fuerza pública si fuere necesario.

CUARTO: CONDENAR en costas a Mateo Ospina Merchán, Sociedad Chilli Group S.A.S., Mariano Ospina Vélez y María Emilia Merchán Ramírez, las que serán liquidadas por la Secretaría del Despacho en su oportunidad correspondiente y para lo cual se señalan como agencias en derecho la suma de UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS (\$1.160.000) correspondiente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente para el año 2023, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

QUINTO: La presente sentencia no es susceptible de recurso de apelación por disponerlo así el numeral 9° del artículo 384 del CGP.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**Firmado Por:**  
**Ana Maria Osorio Toro**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 011**  
**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: **4112370eb4bc0767abae10a0011136e30c3dd5a96fd68fee3f234177f7d8d403**

Documento generado en 02/10/2023 03:55:48 PM

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