

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble  
Demandante: DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)  
Demandado: MASTER FIT SAS ZOMAC (Representante MARLA URIBE V)  
Radicado: 2021-00344-00

## JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Segovia-Antioquia, Diciembre seis (6) de dos mil veintidós (2022)

<b>PROCESO</b>	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
<b>DEMANDANE</b>	DROGUERIA SEGOVIA SAS (Gerente HERNANDO AVILA E)
<b>DEMANDADO</b>	MASTER FIT S.A.S. ZOMAC (Representante MARLA URIBE V)
<b>RADICADO N°</b>	05 736 40 89 001 + 2021-00344 00
<b>PROVIDENCIA</b>	SENTENCIA N°. 2022-0207
<b>DECISIÓN</b>	ACOGES PRETENSIONES

Evacuadas las etapas procesales pertinentes, procede el despacho a emitir fallo de fondo en el asunto de la referencia, el cual tuvo como sustento los siguientes:

### 1º.- FUNDAMENTOS FÁCTICOS:

Se refiere por parte de HERNANDO DE JESUS AVILA ETIENNE que en su condición de Gerente de la Compañía DROGUERIA SEGOVIA LTDA, hoy DROGUERIA SEGOVIA SAS, a principio del mes de Octubre de 2018 sostuvo conversaciones con la doctora MARLA URIBE VELASQUEZ para preparar la celebración de un contrato de arrendamiento de un local integro, ubicado en el cuarto piso del edificio con nomenclatura Carrera 49 No. 49-59, sector denominado calle real del Municipio de Segovia, con el objetivo de emplearlo en un gimnasio.

Que luego de ejecutarse por el arrendador varias mejoras y adecuaciones, se determinó que el inicio del Contrato de Arrendamiento sería el primero (1) de Diciembre de 2018, una vez la inquilina constituyera y matriculara la sociedad comercial denominada *MASTER FIT S.A.S. - ZOMAC* en la Cámara de Comercio del Magdalena Medio y Nordeste Antioqueño, convenio que se originó como verbal e indefinido, al no estipularse su plazo de vigencia desde un comienzo y en donde la locataria MARLA URIBE VELASQUEZ ejercería no como persona física o natural, sino como representante legal.

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble  
Demandante: DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)  
Demandado: MASTER FIT SAS ZOMAC (Representante MARLA URIBE V)  
Radicado: 2021-00344-00

Que el canon mensual pactado fue de \$3.400.000.00, pagaderos al alquilador de forma anticipada y dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo arrendaticio en la empresa *DROGUERÍA SEGOVIA*, conviniéndose descontar el monto de \$340.000 como abono a mejoramientos que sirvieron para concluir el nivel cuarto de la bien raíz, debiendo por ende entregar el monto de \$3.060.000.00 mensuales.

Que los linderos generales del edificio cuya dirección es Carrera 49 No. 49 -59 donde se encuentra el cuarto piso o local arrendado son: *FRENTE* con la calle real o carrera 49, *DERECHO* con edificación de Stella Arroyave y sus hijos herederos de German Silva; *IZQUIERDO* con predios de Jairo Alberto Moreno y sus hermanos, hoy Centro Comercial "Milla de Oro" y *ATRÁS* con terrenos y casas del Barrio Santa Marta, los cuales igualmente aparecen en la Escritura Publica No. 784 del 10 de diciembre de 2010.

Que los linderos particulares del salón rentado, cuarto piso, donde funciona el gimnasio GYM MASTER FIT son: *FRENTE* con pasillos y escalas que conducen a la terraza o quinto piso del edificio; *DERECHO* con aire de la heredad de la señora Stella Arroyave e hijos, sucesores de German Silva; *IZQUIERDO* con predios de Jairo Alberto Moreno y sus hermanos, *ATRÁS* con aire de la misma construcción de propiedad de Droguería Segovia y por el CENIT con el quinto piso o zona donde están los tanques para almacenamiento de agua potable y por el NADIR con el local donde funcionaba el "Salón de Eventos Lilian; hoy ocupado por la empresa contratista minera llamada HD corporación.

Que a pesar de que se había acordado que el primer canon de arrendamiento se sufragaría de manera anticipada desde el 1 de Diciembre de 2018, la arrendataria aduciendo que el gimnasio apenas empezaba operar, el 7 de Julio de 2019 pago el primer

*Clase de Proceso:* Restitución de Inmueble  
*Demandante:* DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)  
*Demandado:* MASTER FIT SAS ZOMAC (Representante MARLA URIBE V)  
*Radicado:* 2021-00344-00

canon comprendido del 1 de Diciembre al 31 del mismo mes de 2018, por un monto de \$3.060.00.00 moneda corriente, la cual fue consignada a la cuenta 43174437670 cuyo titular es la Droguería Segovia, efectuando pagos posteriores en forma inoportuna, pagando sumas desde Agosto de 2019 hasta Marzo de 2020, esto es, ocho (8) mensualidades acreditadas al año 2019, adeudando por ende cuatro (4) periodos de canon de arrendamiento, siendo el último pago el 29 de marzo de 2021 por \$3.400.000.00, debiendo por ende tres (3) meses de 2019 y un saldo a su favor de \$440.000.00.

Que, en virtud de lo anterior, la demandada adeuda tres (3) meses del año 2019 (octubre, Noviembre y Diciembre), los doce (12) meses de 2020 y diez (10) meses de 2021 (Enero hasta Octubre), para un total de veinticinco (25) que arroja un total de OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$85.000.000.00), suma que no ha sido cancelada a pesar de los diversos requerimientos celebrados con ella para tratar el tema del impago.

Que para demostrar la realización del contrato presenta las pruebas testimonial sumarias rendida bajo la gravedad del juramento por MARIA TERESA POSADA URIBE, LUZ STELLA VANEGAS JARAMILLO y FERNANDO ANTONIO CEBALLOS ALVAREZ, practicadas sin su citación ante el Notaria Único del circulo de Segovia.

## **2.- PRETENSION**

DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre HERNANDO DEJESUS AVILA ETIENNE como Gerente de DROGURERIA SEGOVIA SAS como arrendador y MARLA URIBE VELASQUEZ como representante legal de MASTER FIT SAS ZOMA, local destinado para funcionamiento de un gimnasio GYM MASTER FIT como arrendatario, situado en el cuarto piso de un edificio ubicado en la Carrera 49 No. 49-59 de Segovia Antioquia, pacto

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble  
Demandante: DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)  
Demandado: MASTER FIT SAS ZOMAC (Representante MARLA URIBE V)  
Radicado: 2021-00344-00

vigente desde el 1 de Diciembre de 2018, sin duración, por incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de Octubre de 2019, tal como se discrimina en los numerales 15, 16 , 17 y 18.

Como consecuencia de lo anterior, se ordene a la demandada desocupar y restituir al demandante dicho local, condenándola al pago de la renta adeuda hasta la fecha y la que se origine durante el trámite del proceso, como de los intereses moratorios comerciales y/o legales.

Ordenar la restitución del bien arrendado, comisionando para tal efecto a la Inspección Municipal de Policía y/o Alcalde Municipal y la consecuente condena en costas.

### **3º.- LA ACTUACION**

Se tiene que mediante proveído del dos (2) de Noviembre de dos mil veintiunos (2021)<sup>1</sup> se admitió la demanda, ordenando correr traslado a la accionada por el termino de diez (10) días para que efectuará pronunciamiento, aunado a ello, se ordenó prestar caución para el decreto de unas medidas cautelares.

Con posterioridad a ello, mediante proveído del diez (10) de Diciembre de la misma anualidad<sup>2</sup> se aceptó la reforma de la demanda en el sentido de que el demandante es *DROGUERIA SEGOVIA SAS* representada por HERNANDO DE JESUS AVILA ETIENNE en contra de *MASTER FIT SAS ZOMAC*, representada por MARLA URIBE VELASQUEZ, registrándose las cautelas y comisionando al Inspector Municipal de Policía para la materialización de las mismas.

---

<sup>1</sup> Fol. 61

<sup>2</sup> Fol. 98

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble  
Demandante: DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)  
Demandado: MASTER FIT SAS ZOMAC (Representante MARLA URIBE V)  
Radicado: 2021-00344-00

Dando cumplimiento al numeral segundo del proveído admisorio y en concordancia con lo indicado en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, se remite al correo electrónico u\_marla@hotmail la copia de la demanda, anexos y los autos admisorio por intermedio de la empresa ENVIAMOS, quien expide la constancia de recepción de comunicación electrónica No. 1020033122414, donde certifica que efectivamente dicho correo fue entregado sin ninguna observación el día 24 de Junio de 2022, a la hora de las 09:50<sup>3</sup>, dejando fenecer los términos concedidos para efectuar pronunciamiento.

En virtud de lo anterior, mediante proveído del veinticinco (25) de Agosto se decretan las pruebas deprecadas por la parte acora, siendo ello documental y la orden de emitir sentencia escrita, de conformidad con lo reglado en el numeral 3, artículo 384 en concordancia con el párrafo final del nomencado 390, ambos del Código General del Proceso.

#### **4.- CONSIDERACIONES**

##### **4.1 PRESUPUESTOS PROCESALES**

Ellos son los requisitos mínimos que deben existir en una relación jurídico-procesal para su correcta formación y poderse decidir el litigio, siendo ellos: **I.- Competencia del Juez de conocimiento**, que en caso de autos se estructura por el asunto y la cuantía del mismo. **II. Capacidad de las partes**, siendo en este caso personas jurídicas, la actora DROGUERIA SEGOVIA SAS Nit No. 8110446641 y que concurre por intermedio de su Representante Legal HERNANDO DE JESUS AVILA ETIENNE, demandada de igual naturaleza, MASTER FIT SAS ZOMC con Nit No. 9012341334 representada por MARLA URIBE VELASQUEZ, del cual no obra en el expediente prueba alguna que indique situación contraria, de donde se colige que son plenamente capaces. **III.-Capacidad para Comparecer al proceso**, lo que se hizo por intermedio de Apoderado Judicial por el actor **y IV.- Demanda en forma**, lo cual

---

<sup>3</sup> Fol. 129 y ss.

se cumplió a cabalidad por lo que se deberá resolver de fondo el presente asunto, máxime cuando no se vislumbra vicio alguno capaz de invalidar lo actuado.

### **5º.- LA ACCIÓN INSTAURADA.**

Se tiene que la acción de Restitución de inmueble Arrendado incoada en el presente asunto, es la contemplada dentro del Libro tercero, Sección Primera, Título XXII, Capítulo II del Código General del Proceso, más concretamente la reglada en los artículos 384 y siguientes.

### **6º.- LO PROBATORIO**

La parte actora junto con la demanda arrimó la siguiente prueba documental: 1º.) Solicitud y declaraciones extraprocesales vertidas ante la Notaria Única de Segovia Antioquia por MARIA TERESA POSADA URIBE, LUZ STELLA VANEGAS JARAMILLO, FERNANDO ANTONIO CEBALLOS ALVAREZ<sup>4</sup>

2º) Certificado de Existencia y Representación de la demandante<sup>5</sup>

3º) Certificado de Existencia y Representación de la demandada<sup>6</sup>

4º) Escritura pública No. 784<sup>7</sup>

5º) Certificado de tradición del inmueble No. 027-18594<sup>8</sup>

6º) Diecinueve (19) fotografías<sup>9</sup>,

7º) Factura Impuesto Predial No. 887169<sup>10</sup> y

8º) Varios recibos y comprobantes de consignación<sup>11</sup>.

### **7º.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Sea lo primero en indicarse que como se desprende del tenor literal del contrato arrimado, este es de índole comercial y por ende será regulado por el Código de Comercio en su articulado del 518 a 524

---

<sup>4</sup> Fol. 1 a 10

<sup>5</sup> Fol. 12

<sup>6</sup> Fol. 15

<sup>7</sup> Fol. 18

<sup>8</sup> Fol. 21

<sup>9</sup> Fol. 24 a 42

<sup>10</sup> Fol. 43

<sup>11</sup> Fol. 44 a 46

Clase de Proceso: *Restitución de Inmueble*  
Demandante: *DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)*  
Demandado: *MASTER FIT SAS ZOMAC (Representante MARLA URIBE V)*  
Radicado: *2021-00344-00*

en lo especial, en lo sustancial por el Código Civil y en lo procedimental por el Código de Procedimiento Civil, Código General del Proceso y analógicamente en lo consagrado en la ley 820 de 2003.

Según el artículo 1973 del Código Civil, el ARRENDAMIENTO es: *"un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado"*, norma sustancial que contempla dentro de su definición los elementos generales del mismo, al paso que con posterioridad exige para su validez la capacidad, el consentimiento, objeto y causa lícita.

A su turno y en aplicación de la norma especial respecto del caso que nos ocupa, el artículo 518 indica:

*"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:*

- *Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;*
- *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*
- *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".*

Una de las características sobresalientes de los Contratos de Arrendamiento de Inmuebles destinados para Actividades Comerciales, como hemos visto, es la de no estar sometidos a intervención estatal especial distinta a la prevista en el Código de

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble  
Demandante: DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)  
Demandado: MASTER FIT SAS ZOMAC (Representante MARLA URIBE V)  
Radicado: 2021-00344-00

Comercio, de tal forma que, arrendador y arrendatario están en plena libertad para fijar a su conveniencia el periodo de duración [por horas, días, semanas, meses o años] y condicionarlo a determinadas situaciones de oferta / demanda, o variables de mercado, fijar el precio, la moneda, y forma del pago de la renta, así como los incrementos o reajustes al vencimiento.

En concordancia con lo anterior, el artículo 1603 del Código Civil nos indica que *"los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella"*, coligiéndose de lo anterior, que, al ser una presunción, debe desvirtuarse para demostrarse la mala fe.

Según el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil respecto de la carga de la prueba indica que: *"incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"*.

Respecto a la carga de la prueba la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en sentencia de 25 de mayo de 2010, de la siguiente manera:

*"Al Juez no le basta la mera enunciación de las partes para sentenciar la controversia, porque ello sería tanto como permitirles sacar beneficio del discurso persuasivo que presentan; por ende, la ley impone a cada extremo del litigio la tarea de traer al juicio de manera oportuna y conforme a las ritualidades del caso, los elementos probatorios destinados a verificar que los hechos alegados efectivamente sucedieron, o que son del modo como se presentaron, todo con miras a que se surta la consecuencia jurídica de las normas sustanciales que se invocan"*.

## **8º.- CASO EN CONCRETO**

Para el caso de autos tenemos que según lo atestado por MARIA TERESA POSADA URIBE en su declaración juramentada con fines

*Clase de Proceso:* Restitución de Inmueble  
*Demandante:* DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)  
*Demandado:* MASTER FIT SAS ZOMAC (Representante MARLA URIBE V)  
*Radicado:* 2021-00344-00

extraprocesales vertida el 26 de Abril de 2021 ante la Notaria Única de Segovia<sup>12</sup>, en el interrogante 4º., manifiesta que le consta y tiene conocimiento de dos contratos de arrendamiento celebrado por HERNANDO DE JESUS AVILA ETIENNE con la doctora MARLA URIBE VELASQUEZ que fueron en forma verbal e indefinida, uno el de la oficina de abogados de ella, situado en el segundo piso desde el mes de Marzo o Abril de 2017 por un canon de \$3.570.000.00 y el otro el del gimnasio el cual empezó en Diciembre de 2018 y está situado en el cuarto piso del edificio, por un canon de \$3.400.000.00, los cuales se encuentran o hacen parte del inmueble ubicado en la Carrera 49 No. 49-59 segundo piso (oficina de abogado) y cuarto piso (gimnasio), determinándolos igualmente por sus linderos, reiterando que estuvo presente en varias reuniones donde se trató el tema de la falta de pago de los cánones, ya que ella ejerce como contadora de la droguería demandante.

En idéntico sentido y concordante con lo anterior existe esta atestación efectuada por la señora LUZ STELLA VANEGAS JARAMILLO esposa del señor HERNANDO DE JESUS AVILA ETIENNE, en la declaración extraprocesal vertida el veinticuatro (24) de Agosto de 2021<sup>13</sup>, quien atesta ser la coadministradora del inmueble donde se encuentra el dado en arrendamiento, que le consta sobre la existencia del contrato verbal, la duración, el inmueble, el canon de arrendamiento, sus intervinientes y la mora en el pago de los cánones, siendo corroborado por FERNANDO ANTONIO CEBALLOS ALVAREZ en su declaración vertida ante el Notaria Único de Segovia Antioquia en la misma calenda<sup>14</sup>.

De lo anterior tenemos que se cumple con la exigencia referida en el numeral 1º., del artículo 384 del Código General del Proceso

---

<sup>12</sup> Fol. 1

<sup>13</sup> Fol. 4

<sup>14</sup> Fol. 8

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble  
Demandante: DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)  
Demandado: MASTER FIT SAS ZOMAC (Representante MARLA URIBE V)  
Radicado: 2021-00344-00

haberse arrimado prueba sumaria de ello<sup>15</sup>, la cual se rinde ante notario bajo la gravedad del juramento, que al no ser vertida con citación y anuencia de la demanda, podría ser objeto de ratificación, pero solo en el entendido en que la parte contra quien se aduce lo deprecara, tal como lo consagra el nomenciado 222 ibídem<sup>16</sup>, lo que en el caso de autos no aconteció.

De lo anterior tenemos que según esas manifestaciones vertidas ante la Notaria Única de Segovia Antioquia efectuadas bajo la gravedad del juramento y de manera extraprocesal por MARIA TERESA POSADA URIBE, LUZ STELLA VANEGAS JARAMILLO y FERNANDO ANTONIO CEBALLOS ALVAREZ, se puede constatar la existencia del contrato de arrendamiento a término indefinido celebrado entre HERNANDO DE JESUS AVILA ETIENNE en su condición de Gerente de *DROGUERÍA SEGOVIA* y MARLA URIBE VELASQUEZ en su condición de Representante Legal de *MASTER FIT SAS ZOMAC*, sobre el cuarto piso del inmueble ubicado en la Carrera 49 No. 49 -59 de Segovia, el cual empezó a ejecutarse desde el mes de Diciembre de 2018, por la adecuación que se le hicieron durante todo el transcurrir de dicha anualidad.

Que según las mismas atestaciones el canon de arrendamiento convenido era de \$3.400.000.00 moneda corriente mensuales, describiendo igualmente el cuarto piso pretendido en restitución por su ubicación y linderos especiales, refiriendo su presencia y participación en diversas reuniones acontecidas con motivo de la mora en el pago del canon de arrendamiento.

Que, según lo indicado por el Apoderado de la entidad demandante a la fecha de instaurar la acción de restitución, la accionada

---

<sup>15</sup> A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecho en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

<sup>16</sup> Solo podrán ratificarse en un proceso las declaraciones de testigos cuando se hayan rendido en otro o en forma anticipada sin citación o intervención de la persona contra quien se aduzcan, siempre que esta lo solicite.

Clase de Proceso: *Restitución de Inmueble*  
Demandante: *DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)*  
Demandado: *MASTER FIT SAS ZOMAC (Representante MARLA URIBE V)*  
Radicado: *2021-00344-00*

adeudaba tres (3) mes del año 2019 (Octubre, Noviembre y Diciembre), los doce (12) meses de 2020 y diez (10) meses de 2021 (Enero hasta octubre), para un total de veinticinco (25) que arroja un total de OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$85.000.000.00).

### **9º.- ANALISIS DE LA CAUSAL INVOCADA**

Según la parte actora, hecho catorce, el 29 de Marzo de 2021 la demandada abonó la suma de \$3.500.000.00 en la cuenta corriente de la *DROGUERÍA SEGOVIA*, siendo abonado a lo adeudado en el año 2019, quedando por ende adeudado tres meses de alquiler, más concretamente Octubre, Noviembre y Diciembre de la mentada anualidad.

Concordante con lo anterior la demandada (hecho 15 y 16 y 18) lo ratifica en afirmar que la accionada, adeuda los tres (3) meses de 2019, los doce (12) meses del año 2020 y los diez (10) meses de 2021, para un total de 25 meses a razón de \$3.400.000.00 mensual, para un total de \$85.000.000.00 moneda corriente, lo cual es reiterado por los declarantes en su versada extra juicio.

Igualmente, revisada la cuenta de depósitos judiciales que se lleva en este despacho, se constató que hasta la fecha la demandada MARLA URIBE VELASQUEZ en su condición de representante de MASTER FIT SAS ZOMAC, desde la fecha desde la admisión de la demanda, Noviembre dos (2) de dos mil veintiuno (2021)<sup>17</sup>, al día de hoy no ha consignado suma alguna por dicho concepto, estructurándose por ende la causal invocada como génesis para esta restitución.

Igualmente, referente a la causal alegada en el caso de autos como es el no pago de los cánones de arrendamiento, la Corte

---

<sup>17</sup> Fol. 61

Constitucional en Sentencia C-070 de 1993 la Corte estudió la referida norma y expuso lo siguiente:

*“La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual “incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión”. Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.*

*Para esta Corte es de meridiana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad.”*

En cuanto a la configuración de una excepción genérica, no encuentra este despacho hecho irregular sustancial o procesal alguno que lleve a estructura excepción de ninguna índole y por ende le imponga a este operador judicial su declaratoria oficiosa de conformidad con lo ordenado en el artículo 306 del Código General del Proceso, que regenta esta actuación.

Debido a lo indicado en precedencia y lo normado en el numeral 3º, artículo 384<sup>18</sup>, en concordancia con lo reglado en el parágrafo

---

<sup>18</sup> 3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución

Clase de Proceso: *Restitución de Inmueble*  
Demandante: *DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)*  
Demandado: *MASTER FIT SAS ZOMAC (Representante MARLA URIBE V)*  
Radicado: *2021-00344-00*

3º., párrafo 2º del artículo 390 del Código General del Proceso<sup>19</sup>, éste despacho emitirá fallo de fondo acogiendo las pretensiones del actor, declarando la terminación del Contrato de Arrendamiento y la consecuencia restitución del inmueble objeto de arrendamiento, lo cual deberá hacer el demandado dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, condenándose en costas a la accionada.

## **10.- D E C I S I O N**

Por lo anterior, el Juzgado Promiscuo Municipal del Segovia - Antioquia, Administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la ley, **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre HERNANDO DE JESUS AVILA ETIENNE como Gerente de DROGUERIA SEGOVIA SAS como arrendador y MARLA URIBE VELASQUEZ como representante legal de MASTER FIT SAS ZOMA, local destinado para funcionamiento de un gimnasio GYM MASTER FIT como arrendatario, situado en el cuarto piso de un edificio ubicado en la Carrera 49 No. 49-59 de Segovia Antioquia, pacto vigente desde el 1 de Diciembre de 2018, sin duración, por incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de Octubre de hasta la fecha de presentación de la demanda.

**SEGUNDO: ORDENAR** como consecuencia de ello la Restitución DROGUERIA SEGOVIA SAS representada por HERNANDO DE JESUS AVILA ETIENNE del local comercial mentado, lo cual deberá

---

<sup>19</sup> Cuando se trate de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueron suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble  
Demandante: DROGUERIA SEGOVIA (Gerente HERNANDO DE J. AVILA)  
Demandado: MASTER FIT SAS ZOMAC (Representante MARLA URIBE V)  
Radicado: 2021-00344-00

hacerse dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

**TERCERO. - COMISIONAR** al señor Alcalde Municipal de esta localidad, para la práctica de la diligencia de Entrega del inmueble antes referido, en el caso de que el demandado MASTER FIT SAS ZONA, representada por MARLA URIBE VELSAQUEZ no la efectúe dentro del término indicado.

**CUARTO. - CONDENAR** en costa a la parte demandada. - INCLUYASE dentro de la misma y por concepto de Agencias en Derecho la suma de \$1.000.000.00 correspondiente a un salario mínimo legal mensual vigente, de conformidad con lo indicado en el artículo 5º, numeral 1), literal a) numeral 1o., del Acuerdo PSAA16-10554 de 2016.

NOTIFIQUESE,

El Juez,



**JOSE LIBARDO HERNANDEZ PERDOMO**