

Constancia: Señor Juez en la fecha dejo constancia de que la Apoderada de la parte Actora remitió copia de correo electrónico dirigido a boleramonterrey@hotmail.com, del 14 de abril de 2021, con la finalidad de notificar a través de este medio el auto admisorio de la demanda. De otro lado, revisado el correo electrónico del Juzgado, no se encontró pronunciamiento de la pasiva dentro del término otorgado para el traslado. Lo anterior, para lo que estime pertinente. Medellín, 24 de mayo de 2021.

C Cortés C

Claudia Patricia Cortés Cadavid
Oficial Mayor

*República de Colombia
Rama Judicial
Distrito Judicial de Medellín*



Juzgado Decimo Octavo Civil del Circuito

Proceso	Verbal – Restitución de bien inmueble arrendado
Demandante	Rentamos Propiedad Raíz Medellín S.A.
Demandado	Bowlinco Bolera Monterrey S.A.S.
Radicado	05001 31 03 018 2021 00059 00
Instancia	Primera
Providencia	Sentencia
Temas y subtemas	Mora en el pago de los cánones
Sentencia	General 63 – Verbal 2
Decisión	Accede a las pretensiones de la demanda

Medellín Veinticuatro (24) de Mayo de dos mil veintiuno (2021)

I. ASUNTO A TRATAR

Se procede a dictar sentencia de primera instancia en este **proceso VERBAL** de Restitución de bien inmueble dado en arrendamiento incoado por la sociedad Rentamos Propiedad Raíz Medellín S.A.S., a través de Apoderada judicial, en contra de la sociedad Bowlinco Bolera Monterrey S.A.S., a través de su representante legal.

II. PRETENSIONES.

En la demanda se pretende literalmente que, en sentencia que haga tránsito de cosa juzgada se realicen las siguientes declaraciones:

“PRIMERO: *Sírvase señor Juez, decretar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito por mi poderdante como arrendador y el demandado, como arrendatario, sobre el inmueble descrito en el hecho primero de este informativo (inmueble destinado a **COMERCIAL** ubicado en **CARRERA 48 N° 10- 45 LC 395 CC MONTERREY MEDELLIN** cuyos linderos son: **NORTE FACHADA QUE MIRA HACIA CALLE 14. SUR FACHADA QUE MIRA HACIA CALLE. ORIENTE FACHADA QUE MIRA HACIA CARRERA. OCCIDENTE FACHADA QUE MIRA HACIA CARRERA**), por la causal de **MORA EN EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO**, por los cánones entre el 1 de marzo de 2020 y el 28 de febrero de 2021.*

“SEGUNDO: *Consecuencialmente sírvase señor Juez, ordenar la restitución del mencionado inmueble a mi mandante, dentro del término que expresamente le señale comisionando a la autoridad competente para llevar a efecto la diligencia de entrega, en caso de desobediencia.”*

III. FUNDAMENTOS FÁCTICOS.

Como hechos expuso los siguientes:

i. Que se suscribió un contrato de arrendamiento el 1 de noviembre de 2008, entre el señor **ANTONIO PÉREZ ARIAS** en calidad de arrendador, y la sociedad **BOWLINCO BOLERA MONTERREY S.A.S.**, identificada con **NIT 800.212.296**, en calidad de arrendatario, sobre el bien inmueble que a continuación se describe:

*“Un inmueble destinado a **COMERCIAL** ubicado en **CARRERA 48 N° 10- 45 LC 395 CC MONTERREY MEDELLIN** cuyos linderos son:*

NORTE FACHADA QUE MIRA HACIA CALLE 14. SUR FACHADA QUE MIRA HACIA CALLE. ORIENTE FACHADA QUE MIRA HACIA CARRERA. OCCIDENTE FACHADA QUE MIRA HACIA CARRERA”

ii. Que mediante documento privado del 16 de mayo de 2013, el arrendador inicial cedió el contrato a la sociedad **RENTAMOS PROPIEDAD RAÍZ**

MEDELLÍN S.A.S identificada con **NIT 90041714**. Cesión que fue notificada por escrito mediante documento, en la misma fecha a la sociedad arrendataria.

iii. Que las partes convinieron fijar un canon mensual equivalente a NUEVE MILLONES SETECIENTOS DIECISÉIS MIL PESOS (\$9.716.000.00) pagaderos en forma anticipada, dentro de los cinco primeros días de cada periodo mensual. El primer pago de canon de arrendamiento se cancelaría el 1° de noviembre de 2008.

iv. La vigencia del contrato, inicialmente pactada entre las partes fue de 24 meses, comenzando desde el 1 de noviembre de 2008 el cual se renovaría una vez vencido dicho plazo por el término de 12 meses, de forma que en la actualidad, este se encuentra plenamente vigente. Y al día de hoy el canon de arrendamiento vigente equivale a la suma de TRECE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL SEIS PESOS (\$13.273.007), mensuales.

IV. TRÁMITE PROCESAL DE INSTANCIA

Luego de exigidos algunos requisitos que cumplió el demandante, por auto del 9 de abril de 2021, se admitió la demanda VERBAL la cual se notificó a la Sociedad Demandada de manera personal conforme lo establecido en el artículo 8° del Decreto 806 del 2020 y el término para contestar se encuentra vencido, sin que exista pronunciamiento alguno por parte de la Sociedad Demandada.

Ahora bien vencido el término de traslado de la demanda, sin que la demandada propusiera excepciones, se ingresó el proceso a Despacho para proferir la correspondiente sentencia conforme al numeral 3 del artículo 384 del C. G. del P.

V. NULIDADES Y PRESUPUESTOS PROCESALES

En el curso del proceso no se ha incurrido en vicio alguno que invalide lo actuado. Así mismo, los presupuestos procesales están satisfechos para dictar sentencia de fondo, previas las siguientes,

VI. CONSIDERACIONES

i. El problema jurídico consiste en establecer si existió incumplimiento por parte de Bowlinco Bolera Monterrey S.A.S., con relación a las obligaciones contraídas como consecuencia de la celebración del contrato de arrendamiento de local comercial con la sociedad Demandante.

ii. El numeral 1º del artículo 384 del Código de General del Proceso, dispone que *“1.Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.”*

iii. Ahora bien, el *contrato de arrendamiento* está definido en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano, en los siguientes términos:

“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.”

iv. Asimismo, en los artículo 517 y siguientes del Código de Comercio, se establecen las disposiciones para los establecimientos de comercio y su protección legal, sin que en dicho estatuto se hubiese previsto normatividad regulatoria de tal figura. Y si bien, en el artículo 518 del mismo estatuto se señala que no hay lugar a renovar el contrato cuando hay incumplimiento en el mismo; se hace necesario que para los eventos en los cuales se desee terminar el contrato en cualquier tiempo, se debe hacer una remisión expresa a las normatividad civil, en la cual se contempla que el contrato de arrendamiento termina por el no pago de la renta o canon de arrendamiento y en general por cualquier incumplimiento del contrato, conforme lo señalado en el artículo 2008 del Código Civil.

v. En el caso objeto de estudio, se aportó con la demanda los documentos denominados *“Contrato de arrendamiento de comercio No. 181 A”* del 1 de noviembre de 2008; *“Cesión del contrato de arrendamiento”* del 16 de mayo de 2013. Documentos que contienen todas las cláusulas de ese negocio jurídico, plazo, condiciones de pago, y valor del canon y de los demás gastos asumidos por el Arrendatario, sanciones por incumplimiento, y en general toda la información comercial para la adecuada comprensión del alcance de los derechos y obligaciones y los mecanismos que aseguran su eficaz ejercicio.

En ese orden de ideas, el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes se aportó a la demanda y en ese documento se encuentran consignadas las **condiciones y cláusulas** del mismo y cuya terminación por incumplimiento se está solicitando judicialmente.

vi. Teniendo en cuenta que, la Sociedad Demandada guardó silencio durante el término de traslado, no desvirtuó la mora en el pago de los cánones señalados, pues no hubo oposición, se aportó la prueba del contrato y no hay necesidad de decretar pruebas de oficio, se acogerán las pretensiones de la demanda.

vii. **Las costas.** Por las resultas del juicio, se condenará en costas al demandado.

VII. LA DECISION

En razón de lo expuesto, **EL JUZGADO DÉCIMO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

F A L L A:

PRIMERO: Se acogen las pretensiones de la demanda con las cuales se inició este proceso VERBAL de restitución de bienes inmueble dados en arrendamiento, incoado por la sociedad Rentamos Propiedad Raíz Medellín S.A.S., en contra de la sociedad Bowlinco Bolera Monterrey S.A.S., a través de su representante legal, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia

SEGUNDO: Por mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2020 hasta la fecha, se declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre la sociedad Rentamos Propiedad Raíz Medellín S.A.S., y la sociedad Bowlinco Bolera Monterrey S.A.S.,

TERCERO: Como consecuencia de la anterior declaración, el demandado está en la obligación de hacer entrega a la demandante, del bien inmueble relacionado en el presente proceso, en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia; si no lo hiciere, desde ya se ordena el lanzamiento, para lo cual se comisiona al Sr. Alcalde Municipal de Medellín, a quien se le enviará el exhorto con los anexos correspondientes.

El bien objeto de restitución es el siguiente:

*“Un inmueble destinado a **COMERCIAL** ubicado en **CARRERA 48 N° 10- 45 LC 395 CC MONTERREY MEDELLIN** cuyos linderos son:*

NORTE FACHADA QUE MIRA HACIA CALLE 14. SUR FACHADA QUE MIRA HACIA CALLE. ORIENTE FACHADA QUE MIRA HACIA CARRERA. OCCIDENTE FACHADA QUE MIRA HACIA CARRERA”

CUARTO: Se condena en costas, al demandado. Tásense en su debida oportunidad por la Secretaría del Despacho de conformidad con el artículo 366 del Código General del Proceso. Inclúyanse como AGENCIAS EN DERECHO la suma de 2 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

NOTIFÍQUESE,



WILLIAM FERNANDO LONDOÑO BRAND

JUEZ

[Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho]

4

Firmado Por:

**WILLIAM FERNANDO LONDOÑO
BRAND
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 018 CIVIL DEL CIRCUITO
DE MEDELLIN**

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

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO
DE MEDELLÍN**

El auto que antecede se notifica por anotación en estados No. 075 fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy 25 de MAYO de 2021, a las 8 A.M.



**DANIELA ARIAS ZAPATA
SECRETARÍA**

Código de verificación:

817a8cc42094fc30ef3d6547995d1e9e2b9932497accfa0ef786f2eaabb1c716

Documento generado en 24/05/2021 01:35:29 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>