

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL
Medellín, marzo diecinueve de dos mil veintiuno.

Proceso	Verbal Especial (Restitución de Inmueble Arrendado)
Demandante	INVERSIONES MORASAN S.A.S. Y ANPEL S.A.S
Demandado	JHONY ALBERTO RODRIGUEZ CARDONA y FRELIDA EDITH CARDONA GARCIA
Primera Instancia	No. 05-001 40 03 017 2020 00073-00
Sentencia	No. 5 de 2021
Decisión	Declara terminado el contrato de arrendamiento existente entre las partes por mora en el pago de la renta.

1. RESEÑA DEL LITIGIO

Las Sociedades INVERSIONES MORASAN S.A.S. y SOCIEDAD ANPEL S.A.S., asesoradas profesional en derecho, presentaron demanda **Verbal Especial (Restitución de Inmueble Arrendado)** en contra de los señores JHONY ALBERTO RODRIGUEZ CARDONA y FRELIDA EDITH CARDONA GARCIA, domiciliados en esta ciudad, para que previos los trámites del proceso Verbal Especial (Restitución de Inmueble Arrendado) se hicieran las siguientes declaraciones:

1° Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el día 24 de enero de 2000 entre Arrendamientos RAQUEL TOBON S. Y CIA LTDA como arrendadora y los señores JHONY ALBERTO RODRIGUEZ CARDONA, YAMILET DIGNORA CARDONA GARCIA Y FERNANDO LEON RODRIGUEZ CARDONA como arrendatarios, en el cual, a la fecha ostentan la primera calidad las sociedades INVESIONES MORASÁN S.A.S. Y ANPEL

S.A.S., y la última JHONY ALBERTO RODRIGUEZ CARDONA y FRELIDA EDITH CARDONA GARCIA, del local comercial ubicado en la carrera 50 No. 37-35 del municipio de Medellín, debidamente identificado físicamente y alinderado en el hecho 4 de la demanda.

2. Que en el evento de que los arrendatarios no restituyan el inmueble a las arrendadoras en el término que para el efecto se les conceda, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

3. Que se condene a los demandados a pagar las costas que se originen en el proceso.

Las anteriores pretensiones fueron fundamentadas en los hechos que a continuación se concatenan así:

1° Que mediante documento privado de fecha de otorgamiento el 24 de enero de 2020, la sociedad RAQUEL TOBON S. Y CIA LTDA obrando como arrendadora, con los señores JHONY ALBERTO RODRIGUEZ CARDONA, YAMILET DIGNORA CARDONA GARCIA Y FERNANDO LEON RODRIGUEZ CARDONA en su respectivo orden como coarrendatarios, celebraron contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en la carrera 50 No. 37-35 del municipio de Medellín, cuyos linderos se describen en el certificado de tradición y libertad No. 001-281147.

2° Durante la duración del contrato se han producido varias cesiones de las posiciones contractuales de las partes iniciales así:

En enero 24 de 2000 la sociedad arrendadora cedió el contrato a la sociedad PELAEZ DE VELEZ Y CIA S. EN C..

El día 21 de octubre de 2003 los coarrendatarios YAMILET DIGNORA CARDONA GARCIA Y FERNANDO LEON RODRIGUEZ CARDONA, le cedieron su posición en el contrato a la señora FRELIDA EDITH CARDONA GARCIA, quedando esta como coarrendataria con JONHY ALBERTO RODRIGUEZ CARDONA.

Posteriormente la sociedad arrendadora PELAEZ DE VELEZ Y CIA S EN C. les cedió nuevamente el contrato a los señores JUAN FERNANDO VELEZ R. Y ANGELA PELAEZ DE VELEZ, identificado con las cédulas 531.640 Y 21.273.907 en su respectivo orden, y estos a su vez lo cedieron a la sociedad JUAN FERNANDO VELEZ Y CIA S. EN C., posteriormente denominada INVERSIONES MORASÁN S.A.S.

La sociedad PELAEZ DE VÉLEZ S. EN C. fue posteriormente objeto de un proceso de escisión surgiendo de tal proceso comercial la también sociedad ANPEL S.A.S., siendo en consecuencia estas últimas compañías, por partes iguales, las actuales arrendadoras, situación que viene siendo reconocidas por la parte arrendataria en forma tácita e incluso recientemente en forma expresa por otrosí de fecha 6 de noviembre de 2019.

El contrato de arrendamiento se celebró inicialmente por un término de 36 meses, esto es, del 1 de febrero de 2020 al 31 de enero de 2003 y prolongado en el tiempo desde ese entonces entre las mismas partes, por términos de un año, encontrándose a la fecha vigente hasta el 31 de enero de 2020.

Entre las partes se pactó inicialmente como canon de arrendamiento mensual la suma de \$700.000 con un incremento anual del 10% para las nuevas anualidades, esto es, de \$770.000 para el segundo año, y de \$847.000 para el tercero, y de allí en adelante de mutuo acuerdo, de conformidad con la ley, teniendo en cuenta las condiciones del mercado. En la actualidad se encuentra en la suma de \$2.170.000 más el IVA correspondiente.

Entre las partes se acordó que el canon se pagaría dentro de los tres primeros días de cada período mensual.

Que los arrendatarios han cancelado a los arrendadores el canon de arrendamiento hasta el mes de abril de 2018, encontrándose en mora desde el mes de mayo de 2018 hasta el mes de enero de 2020.

INMUEBLE OBJETO DEL LITIGIO:

Recae la acción de restitución sobre el inmueble destinado a local comercial, **ubicado en la Carrera 50 No. 37-35 de la ciudad de Medellín.**

RESEÑA DE LA ACTUACIÓN PROCESAL:

Mediante auto proferido el día 28 de julio de 2020, se admitió la demanda Verbal Especial (restitución de inmueble arrendado), instaurada por las Sociedades INVERSIONES MORASAN S.A.S. y SOCIEDAD ANPEL S.A.S., en contra de los señores JHONY ALBERTO RODRIGUEZ CARDONA y FRELIDA EDITH CARDONA GARCIA.

La parte demandada fue notificada en los términos del artículo 8 del Decreto 806 de 2020, como consta en la notificación enviada al correo electrónico, y dentro de la oportunidad legal no propusieron ningún tipo de excepción en contra del auto que admitió la demanda.

Teniendo en cuenta lo anterior y dada la consecuencia jurídica, procede el Despacho a tomar la decisión de mérito de conformidad con los artículos 278 y 384 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta las siguientes y breves:

CONSIDERACIONES:

El contrato de arrendamiento es aquel en virtud del cual una de las partes (llamada arrendadora) se obliga a conceder a otro (llamado arrendatario) el uso y goce de una cosa, recibiendo en contraprestación un precio o canon.

Por consiguiente, en dicho contrato, las partes se obligan recíprocamente, uno a conceder el uso de la cosa arrendada, manteniéndola en el estado de servir para el fin propuesto, librando al arrendatario de toda perturbación en el goce de la misma; y el otro se obliga a pagar el precio convenido como contraprestación al uso y goce del bien arrendado, el que hará conforme a los términos el contrato.

El contrato se perfecciona por el simple consentimiento de las partes, pero su existencia admite toda libertad probatoria.

Con la demanda se allegó el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que consagra los elementos esenciales para la existencia y validez del mismo: nombre de los contratantes, es decir, la calidad de arrendador demandante y la calidad de arrendatarios en la demandada. El inmueble objeto del contrato. Término de duración del contrato, el precio y forma de pago.

Así las cosas y conforme lo establecen el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, el Despacho procederá a proferir la respectiva sentencia acogiendo las pretensiones de la demanda, teniendo en cuenta que la parte demandada no se opuso a las pretensiones de la demanda.

Por lo expresado el **JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN EN ORALIDAD, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

F A L L A:

1° Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento existente entre las **Sociedades INVERSIONES MORASAN S.A.S. y SOCIEDAD ANPEL S.A.S., como arrendadoras y de los señores JHONY ALBERTO RODRIGUEZ CARDONA y FRELIDA EDITH CARDONA como arrendatarios** por la causal: MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, invocados en la demanda.

2° Disponer que dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, los señores **JHONY ALBERTO RODRIGUEZ CARDONA y FRELIDA EDITH CARDONA**, deben entregar a las **Sociedades INVERSIONES MORASÁN S.A.S. y SOCIEDAD ANPEL S.A.S.**, el inmueble destinado a LOCAL COMERCIAL, ubicado en la Carrera 50 No. 37-35 de la

ciudad de Medellín, cuyos linderos se describen en el hecho 4 de la demanda.

3° Decretar el lanzamiento de la parte demandada del inmueble arrendado objeto del litigio, ello en caso de que no efectúe la entrega ordenada en el numeral que antecede.

4° Comisionar, si a ello hay lugar, a la autoridad competente, con amplias facultades para hacer todo lo que sea necesario para el cumplimiento de su encargo.

5° Como agencias en derecho se fija la suma equivalente a **un salario mínimo legal mensual vigente**, el cual será cancelado por la parte demandada.

NOTIFIQUESE


MARÍA INÉS CARDÓNA MAZO
JUEZ