



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintinueve de marzo de dos mil veintidós

Proceso	Verbal Sumario (Restitución Inmueble Local Comercial)
Demandante	LUIS CARLOS GUTIÉRREZ RAMÍREZ
Demandado	MERCEDES ISABEL SERRANO GUIZA.
Radicado	05001 40 03 028 2021 00230 00
Instancia	Única (mora)
Providencia	Sentencia No.08 de 2022
Decisión	Declara terminado el contrato de arrendamiento. Ordena restitución.

Procede el Juzgado a dictar sentencia dentro del proceso **VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO LOCAL COMERCIAL)**, instaurado por el señor **LUIS CARLOS GUTIÉRREZ RAMÍREZ** como cesionario del arrendador, en contra de la señora **MERCEDES ISABEL SERRANO GUIZA** como arrendataria.

1. PARTE DESCRIPTIVA

1.1 Hechos

El 12 de marzo de 2013, entre el señor RAMIRO MORENO CORREA como arrendador, y la señora MERCEDES ISABEL SERRANO GUIZA como arrendataria, se celebró un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 51ª No46-43(locales 201,202), de Medellín, el cual fue cedido por el arrendador con todo sus derechos y obligaciones el día 3 de agosto de 2020, al señor LUIS CARLOS GUTIÉRREZ RAMÍREZ. (cesionario).

El contrato de arrendamiento se celebró por el término inicial de doce meses, pactándose la suma de \$ 1.863.636 como canon mensual de arrendamiento, por los primeros seis meses, pagaderos dentro de los nueve (9) primeros días hábiles de cada mes. Y a partir del mes de agosto de 2013 por la suma \$2'000.000, advirtiéndose que al momento de presentación de la demanda el cánon ascendía a la suma de \$3.200.00, y el arrendatario se encontraba en mora de pagar los periodos mensuales de arrendamiento

correspondientes a los meses de septiembre de 2020 a febrero de 2021, y hasta el momento de la presentación de la demanda.

1.2 Pretensiones

Se solicita se declare la terminación del contrato de arrendamiento entre las partes contratantes y vinculadas al presente juicio, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, en consecuencia, se ordene la restitución del inmueble arrendado y descrito en el libelo demandatorio, mediante la diligencia respectiva comisionando al funcionario correspondiente para tal efecto.

1.3 Actuación procesal

Por reparto efectuado por la oficina de apoyo judicial de la ciudad el 19 de febrero de 2021, correspondió al Juzgado el presente asunto, y después que la parte subsanara algunos requisitos de los que adolecía la demanda, el 18 de marzo se admitió la misma, y en dicha providencia se ordenó notificar a la parte demandada, a quien se le haría la advertencia de que trata el artículo 384 del Código General del Proceso.

La demandada fue notificada mediante notificación personal, tal como quedó establecido en el acta del 27 de octubre de 2021 (Doc.06), y dentro del término con que contaba para contestar la demanda, no hizo pronunciamiento alguno al respecto.

2. DECISIONES PARCIALES SOBRE EL PROCESO

2.1 Presupuestos procesales e inexistencia de causales de nulidad

En cuanto a los presupuestos procesales que se requieren para proveer de fondo se tiene que estos se reúnen, el conocimiento de la demanda fue asumido por este Despacho, en virtud del reparto efectuado por la oficina de apoyo judicial de la ciudad, se respetó la bilateralidad y la formalidad de los procedimientos. Además, no se observa causal de nulidad alguna frente al trámite que aquí se adelanta, que impida decidir el asunto.

2.2 Presupuestos materiales para la sentencia de fondo

Los presupuestos materiales para proferir una sentencia de fondo, entendidos como la legitimación en la causa y el interés para obrar se encuentran configurados, pues las partes involucradas fueron las que celebraron el contrato de arrendamiento del cual se pretende su terminación.

3. CONSIDERACIONES

De acuerdo con el art. 1973 del C. Civil, el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

El arrendamiento es un contrato bilateral, dadas las obligaciones recíprocas que surgen entre los contratantes; consensual, porque se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio, sin requerir que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato; oneroso, ya que tanto arrendador como arrendatario persiguen utilidades, gravándose recíprocamente, el primero permitiendo el uso y goce y, el segundo, accediendo a otorgar el disfrute de la cosa; generalmente conmutativo al precisarse los alcances de las prestaciones (excepcionalmente aleatorio); de ejecución sucesiva, dado que las obligaciones se cumplen sucesivamente y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento; principal, al tener existencia propia; nominado, porque el C. Civil se encarga de calificarlo y desarrollarlo e implica actos de administración, encierra actos simplemente administrativos, porque la parte que arrienda no sustrae de su patrimonio la cosa objeto del uso y goce, entregando solamente la tenencia.

Sus elementos son los mismos de todo contrato: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitos, tal como lo establece el art. 1502 del C. Civil; además requiere del precio o renta porque si éste falta degenera el uso y goce en otro negocio.

La normatividad aplicable para el arrendamiento de local comercial se encuentra a partir del artículo 518 del Código de Comercio, contrato que se caracteriza por ser de naturaleza consensual y conlleva elementos como el derecho de renovación y preferencia, indemnización a cargo de arrendador, limitaciones para el subarriendo o cesión del contrato entre otros.

Ahora, establece el artículo 384 Numeral 3 del C.G.P., que *si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*

Tal norma tiene plena y cabal aplicación en el presente asunto, por cuanto la parte demandada a pesar de haber sido notificada en legal forma del auto admisorio, no formuló oposición alguna, y con la demanda se aportó prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito entre RAMIRO MORENO CORREA como arrendador, y la señora **MERCEDES ISABEL SERRANO GUIZA** como arrendataria, y de la cesión del contrato

por parte del arrendador el día 03 de agosto de 2020, al señor LUIS CARLOS GUTIÉRREZ RAMÍREZ. (cesionario), alegando la parte actora mora por parte de la demandada en el canon de arrendamiento.

Las anteriores afirmaciones no fueron en ningún momento desvirtuadas por la parte demandada, en quien recaía dicha carga, pese a estar debidamente notificada de la demanda, por lo que se procederá a proferir sentencia de restitución.

4. COSTAS

Establece el numeral 1° del artículo 365 del Código General del Proceso que se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, conforme al anterior precepto normativo se condenará en costas a la demandada en este asunto, a favor de la parte demandante.

5. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

Primero: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor **RAMIRO MORENO CORREA** como arrendador, y la señora **MERCEDES ISABEL SERRANO GUIZA** como arrendataria, sobre el bien inmueble ubicado en la **Carrera 51ª No. 46 – 43 (locales 201, 202), de Medellín**, contrato que fuera cedido por el arrendador al señor **LUIS CARLOS GUTIÉRREZ RAMÍREZ**.

Segundo: Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR** la restitución y entrega del bien arrendado descrito en el numeral anterior, entrega que hará la parte demandada al demandante, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

De no ocurrir lo anterior, se comisionará a la autoridad competente para efectuar la diligencia de lanzamiento, **a petición de la parte interesada.**

Tercero: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la demandante, fijándose como agencias en derecho la suma de **1 SMLMV**. La liquidación de costas se hará en forma oportuna.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

10.

1.

Firmado Por:

Sandra Milena Marin Gallego
Juez
Juzgado Municipal
Civil 028 Oral
Medellin - 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: **0c3580f1d74b9c9d29cdc086f751ef8b8d2866928aa710dd68d7a6ca5635170c**

Documento generado en 29/03/2022 05:58:34 AM

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