



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintitrés de febrero de dos mil veintitrés

Proceso	Verbal Menor (Restitución Inmueble)
Demandante	Fundación Jenaro Betancur Arango
Demandado	Gringo-Paisa Beverage & Restaurant S.A.S.
Radicado	05001 40 03 028 2022 01306 00
Instancia	Única (mora)
Providencia	Sentencia No.07 de 2023
Decisión	Declara terminado el contrato de arrendamiento. Ordena restitución.

Procede el Juzgado a dictar sentencia dentro del proceso **VERBAL DE MENOR CUANTÍA (RESTITUCIÓN DE BIEN ARRENDADO)**, instaurado por la **FUNDACIÓN JENARO BETANCUR ARANGO** como arrendador, en contra de la sociedad **GRINGOPAISA BEVERAGE & RESTAURANT S.A.S.** como arrendataria.

1. PARTE DESCRIPTIVA

1.1 Hechos

El 22 de enero de 2020, entre la FUNDACIÓN JENARO BETANCUR ARANGO como arrendador, y la sociedad GRINGOPAISA BEVERAGE & RESTAURANT S.A.S. como arrendataria se celebró un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 39 No.8-82 de Medellín donde funciona el establecimiento de comercio denominado MIAMI NIGHTS.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término inicial de doce meses, pactándose la suma de \$6.470.588 como canon mensual de arrendamiento, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual. Para el momento de presentación de la demanda, y por los incrementos efectuados a lo largo de la relación contractual, el canon ascendía a la suma de \$9.224.770.

Asevera la parte actora que la parte demandada incurrió en mora en el pago del canon de arrendamiento, adeudando para la fecha de presentación de la demanda los cánones de junio de 2021 a noviembre de 2022.

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 8 de noviembre de 2022 correspondió al Juzgado el presente asunto, y después que la parte subsanara algunos requisitos de los que adolecía la demanda, el 25 del mismo mes y año 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 sociedad demandada fue notificada por correo electrónico, de conformidad con el Art. 8 de la Ley 2213 de 2022, tal como quedó plasmado en auto del 19 de enero del año que avanza (Doc.07), 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 la FUNDACIÓN JENARO BETANCUR ARANGO como arrendador, y la sociedad GRINGOPAISA BEVERAGE & RESTAURANT S.A.S. como arrendataria, 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.

Respecto a los locales con destinación comercial, el Art. 518 del C. de Comercio estipula que “DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. 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:

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

2) 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

3) 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” (Negrillas con intención).

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 de la

demanda no formuló oposición alguna, ni desvirtuó la situación fáctica que da cuenta del incumplimiento en el que se encuentra inmersa en su calidad de arrendataria. Además, como prueba se aportó el documento contentivo del contrato de arrendamiento suscrito entre la FUNDACIÓN JENARO BETANCUR ARANGO como arrendador, y la sociedad GRINGOPAISA BEVERAGE & RESTAURANT S.A.S. como arrendataria, 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 sociedad demandada en este asunto, a favor de la parte demandante.

5. DECISION

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 la **FUNDACIÓN JENARO BETANCUR ARANGO** como arrendador, en contra de la sociedad **GRINGOPAISA BEVERAGE & RESTAURANT S.A.S.** como arrendataria, sobre el bien inmueble ubicado en la **Carrera 39 No.8-82 de Medellín** donde funciona el establecimiento de comercio denominado MIAMI NIGHTS.

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 sociedad **GRINGOPAISA BEVERAGE & RESTAURANT S.A.S.** y a favor de la **FUNDACIÓN JENARO BETANCUR ARANGO**, fijándose como agencias en derecho la suma de **1 SMLMV**. La liquidación de costas se hará en forma oportuna.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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: **60ff5ea09ac6900a443fe97cb66f61ee50833e4d4557eab2f9c7e3c807dbc72e**

Documento generado en 23/02/2023 07:58:07 AM

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