



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, once de septiembre de dos mil veintitrés

Proceso	Verbal Sumario (Restitución de Inmueble Arrendado)
Demandante	AURELIO HERNÁNDEZ MARULANDA
Demandado	EDUARDO ANDRÉS SOTO CANO
Radicado	05001 40 03 028 2022 00249 00
Instancia	Única
Providencia	Sentencia No.
Decisión	Ordena terminación contrato, y restitución de inmueble arrendado.

Procede el Juzgado a dictar sentencia dentro del proceso VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE BIEN ARRENDADO), instaurado por la AURELIO HERNÁNDEZ MARULANDA como arrendador, en contra de EDUARDO ANDRÉS SOTO CANO como arrendatario.

1. PARTE DESCRIPTIVA

1.1 Hechos

Que el 20 de septiembre de 2019, entre AURELIO HERNÁNDEZ MARULANDA como arrendador, EDUARDO ANDRÉS SOTO CANO, como arrendatario se celebró un contrato de arrendamiento verbal de local comercial sobre el bien inmueble ubicado en la calle 46 No. 43 - 91 de la ciudad de Medellín.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término inicial de doce meses, pactándose la suma de \$1.800.000 como canon mensual de arrendamiento, pagaderos los días veinte (20) de cada mes de manera anticipada. Para el momento de presentación de la demanda.

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 abril de 2020 a noviembre de 2021.

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 28 de febrero de 2022 correspondió al Juzgado el presente asunto, y después que la parte subsanara algunos requisitos de los que adolecía la demanda, el 11 de marzo del 2022 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.

El demandado fue notificado por correo electrónico, de conformidad con el Art. 8 de la Ley 2213 de 2022, tal como quedó plasmado en el Doc. 34, dicha notificación se entendió surtida el 31 de julio de 2023, 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 la audiencia. 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 AURELIO HERNÁNDEZ MARULANDA como arrendador, y EDUARDO ANDRÉS SOTO CANO como arrendatario, celebraron el contrato de arrendamiento verbal 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, amén de que el artículo 94 del C.G.del P. establece una presunción respecto de la certeza de los hechos susceptibles de confesión en razón a la no contestación de la demanda.

Para este caso, se presenta prueba sumaria del contrato de arrendamiento, declaración de la señora María Ofir Vélez Acevedo, quien bajo la gravedad de juramento manifiesta que tuvo conocimiento de la celebración del contrato de arrendamiento verbal de local comercial que entre AURELIO HERNANDEZ MARULANDA como arrendador, y EDUARDO ANDRÉS SOTO CANO celebraron sobre el inmueble ubicado en la calle 46 No. 43 - 91 de la ciudad de Medellín, y además da cuenta de todos los elementos esenciales de tal contrato, situación que no fue desvirtuada, ni se opuso el demandado Soto Cano, en el término conferido para contestar 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 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 **AURELIO HERNANDEZ MARULANDA** como arrendador, en contra de **EDUARDO ANDRÉS SOTO CANO** como arrendatario, sobre el bien inmueble ubicado en la calle 46 No. 43 - 91 de la ciudad de Medellín.

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 al señor **EDUARDO ANDRÉS SOTO CANO** y a favor de **AURELIO HERNANDEZ MARULANDA**, fijándose como agencia en derecho la suma de 1 SMLMV. La liquidación de costas se hará en forma oportuna.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

10.

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: **9b84260060ae1b625b840a7ab1e86d089f785e547d601e2c83c4d042b9e315d3**

Documento generado en 11/09/2023 08:09:34 AM

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

Presento a consideración de la Juez, la liquidación de costas en el presente proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO** a cargo del demandado **EDUARDO ANDRÉS SOTO CANO** y a favor del demandante **AURELIO HERNANDEZ MARULANDA**, como a continuación se establece:

Agencias en derecho ----- \$ 1'160.000

TOTAL----- \$ 1'160.000

Medellín, 11 de septiembre de 2022.

G.S.S.

Secretario Ad-Hoc.

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, once de septiembre de dos mil veintitrés.

Proceso	Verbal Sumario (Restitución de Inmueble Arrendado)
Demandante	AURELIO HERNÁNDEZ MARULANDA
Demandado	EDUARDO ANDRÉS SOTO CANO
Radicado	05001 40 03 028 2022 00249 00
Instancia	Única
Providencia	Aprueba liquidación costas

De conformidad con lo establecido en el artículo 366 del Código General del Proceso, se APRUEBA la anterior liquidación de costas elaborada por la secretaria del Despacho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

10.

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: **42415f46710fc8d7742ba0254a5a78c889e27bdd3124b1db936829140b5c627f**

Documento generado en 11/09/2023 08:09:33 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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