



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintiocho de septiembre de dos mil veintitrés

Proceso	Verbal Sumario (Restitución Inmueble)
Demandante	Alicia María Botero de Salazar
Demandado	Jaime Alonso Zapata Jaramillo
Radicado	05001 40 03 028 2023 00506 00
Instancia	Única (mora)
Providencia	Sentencia No.27 de 2023
Decisión	Declara terminado el contrato de arrendamiento. Ordena restitución.

Procede el Juzgado a dictar sentencia dentro del proceso **VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE BIEN ARRENDADO)**, instaurado por la señora **ALICIA MARÍA BOTERO DE SALAZAR** como arrendadora, en contra del señor **JAIME ALONSO ZAPATA JARAMILLO** como arrendatario.

1. PARTE DESCRIPTIVA

1.1 Hechos

El 21 de mayo de 2019, entre la señora **ALICIA MARÍA BOTERO DE SALAZAR** como arrendadora, y el señor **JAIME ALONSO ZAPATA JARAMILLO** como arrendatario, se celebró un contrato verbal de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Carrera 42 No. 44-74 Interior 301 Edificio Planeco de Medellín.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término inicial de un año, pactándose la suma de \$500.000 como canon mensual de arrendamiento, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual.

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 mayo de 2019 a diciembre de 2022, a razón de \$500.000 cada uno.

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 29 de marzo del presente año correspondió al Juzgado el presente asunto, y después que la parte subsanara algunos requisitos de los que adolecía la demanda, el 11 de mayo del mismo 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.

El demandado fue notificado por aviso en la dirección del bien arrendado, de conformidad con el Art. 292 del C. G. del P., y dicha notificación se entendió realizada el 23 de mayo del presente año (día siguiente a la entrega del aviso), tal como lo acreditó el apoderado judicial mediante memorial remitido al correo institucional el 7 de septiembre (Doc.08), 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 señora **ALICIA MARÍA BOTERO DE SALAZAR** como arrendadora, y el señor **JAIME ALONSO ZAPATA JARAMILLO** como arrendatario 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 arrendatario. Además, como prueba se aportó prueba testimonial rendida por los señores Ana Judith Gallo Atehortúa y Germán Milciades Paniagua Gómez (Doc.03) que dan cuenta de las condiciones contractuales en que fue celebrado el contrato entre las partes, 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 al demandado 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 señora **ALICIA MARÍA BOTERO DE SALAZAR** como arrendadora, en contra del señor **JAIME ALONSO ZAPATA JARAMILLO** como arrendatario, sobre el bien inmueble ubicado en la **Carrera 42 No.44-74 Interior 301 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 **JAIME ALONSO ZAPATA JARAMILLO**, y a favor de la señora **ALICIA MARÍA BOTERO DE SALAZAR**, 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: **9154bf159fe71a5a9fd1443c9795b400052daadd12739194942b3d6289c31d1e**

Documento generado en 28/09/2023 08:11:23 AM

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

Presento a consideración de la Señora Juez la liquidación de costas en el presente proceso a cargo de **JAIME ALONSO ZAPATA JARAMILLO**, y a favor de **ALICIA MARÍA BOTERO DE SALAZAR**, como a continuación se establece:

Agencias en derecho.....\$1.160.000
Gastos útiles acreditados\$0
TOTAL-----\$1.160.000

Medellín, 28 de septiembre de 2023

MbnalB
Secretaria (Ad hoc)

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintiocho de septiembre de dos mil veintitrés

Proceso	Verbal Sumario (Restitución Inmueble)
Demandante	Alicia María Botero de Salazar
Demandado	Jaime Alonso Zapata Jaramillo
Radicado	05001 40 03 028 2023 00506 00
Instancia	Única (mora)
Providencia	Aprueba costas. Pone en conocimiento

Conforme lo establecido en el Art. 366 del Código General del Proceso, se **APRUEBA** la anterior liquidación de costas elaborada por la secretaria del Despacho.

De otro lado, se pone en conocimiento de la parte actora la respuesta emitida por BANCOLOMBIA S.A. al oficio No. 729 del 22 de agosto de 2023, donde informan que el demandado no tiene vínculo comercial con la entidad financiera.

NOTIFÍQUESE

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: **27866b737179198707ee424f86a4d7800b755c18a1aa9312460c58e23c07a4e2**

Documento generado en 28/09/2023 08:11:23 AM

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

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