JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, siete de mayo dos mil veinticuatro

Proceso	Verbal Sumario (Restitución Inmueble)
Demandante	Habitamos Propiedad Raíz SAS
Demandados	Spangel Productos Biodegradables SAS
Radicado	05001 40 03 028 **2023 01717** 00
Instancia	Única (mora)
Providencia	Sentencia No.10 del 2024
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 **HABITAMOS PROPIEDAD RAÍZ S.A.S**. como arrendador, en contra de **SPANGEL PRODUCTOS BIODEGRADABLES S.A.S.,** como arrendataria.

1. PARTE DESCRIPTIVA

1.1 Hechos

Mediante CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINACIÓN COMERCIAL suscrito el día 26 de julio de 2021, fue entregado en calidad de arrendamiento, el inmueble –Local comercial - ubicado en la carrera 80C No. 40-4 piso 1 del municipio de Medellín.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término inicial de un año, pactándose la suma de $1.667.000 como canon mensual de arrendamiento, pagaderos anticipadamente 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 agosto a noviembre del 2023, por valor actual de $2.070.000 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 correspondió al Juzgado el presente asunto, y por auto del 18 de enero de 2024 se admitió la misma. 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 por el Despacho a su correo electrónico, tal como consta en el Doc. 08 del expediente digital.

Dentro del término con que contaba el demandado 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 entre las partes que concurren al proceso se celebró 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, 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 los demandados 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 **HABITAMOS PROPIEDAD RAÍZ S.A.S**. como arrendador, en contra de **SPANGEL PRODUCTOS BIODEGRADABLES S.A.S** como arrendatarios, sobre el bien inmueble ubicado en la **CARRERA 80C No. 40-4 PISO 1 DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN.**

Segundo: Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR l**a 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 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
20s

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: **794c0a3bc22c9d7091406350d582efa4e1a1c3356399f507a087215e5b947cf7**
Documento generado en 07/05/2024 07:22:34 a. m.

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 **SPANGEL PRODUCTOS BIODEGRADABLES SAS** y a favor de **HABITAMOS PROPIEDAD RAIZ SAS** como a continuación se establece:

Agencias en derecho…… $1.300.000
Gastos útiles acreditados ……$0

TOTAL …… $1.300.000

Medellín, 07 de mayo de 2024

MSR
Secretaria (Ad hoc)

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, siete de mayo de dos mil veinticuatro

Proceso	Verbal Sumario (Restitución Inmueble)
Demandante	Habitamos Propiedad Raíz SAS
Demandados	Spangel Productos Biodegradables SAS
Radicado	05001 40 03 028 **2023 01717** 00
Providencia	Liquida costas

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

NOTIFÍQUESE,

20s

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: **f89e74d4253b780d8544dffbcde56a8c18052eb64d15abd9e34b9802cd48b1e0**

Documento generado en 07/05/2024 07:22:33 a. m.

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

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, siete de mayo de dos mil veinticuatro

Proceso	Verbal Sumario
Demandante	HABITAMOS PROPIEDAD RAÍZ SAS
Demandado	SPANGEL PRODUCTOS BIODEGRADABLES SAS
Radicado	05001 40 03 028 **2023 01717** 00
Providencia	Niega amparo de pobreza

Presenta la demandada solicitud de amparo de pobreza (Doc 9 y 10).

Ahora bien, la solicitud es presentada por la representante legal de la sociedad demandada, afirmando bajo juramento que está en las condiciones previstas en el artículo 151 del CGP.

No obstante, y cuando se trata del amparo respecto de personas jurídicas, la Corte Suprema de Justicia [1] ha precisado que es necesario acreditar que la persona jurídica se encuentra en una crítica situación financiera tal que si atendiera a los gastos del proceso estaría en riesgo su supervivencia o se precipitaría su extinción desde un punto de vista económico.

En este caso tal situación no fue acreditada, pues a la solicitud se anexo unas cuentas por concepto de servicios públicos, de las cuales no es posible concluir que su estado financiero, este en riesgo, y teniendo un capital suscrito ante la Cámara de comercio que supera los $56.000.000, no es posible atender favorablemente su solicitud.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Sandra Milena Marin Gallego
Juez
Juzgado Municipal
Civil 028 Oral
Medellin - Antioquia

[1] Sentencia T-338-18 y Sentencia CSJ, SCC, Auto del 1-10-2003.

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: **1e58d8b89620ef361c3f83fbc94ee5484ea8c3c407b383399db69f3822d980d1**
Documento generado en 07/05/2024 07:22:34 a. m.

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