



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintidós de abril de dos mil veintiuno

Proceso	Verbal Menor (Restitución Inmueble Local Comercial)
Demandante	Amalia Velásquez propietaria del establecimiento de comercio Bancasa
Demandado	Esteban Castillo Vásquez
Radicado	05001 40 03 028 2021 00207 00
Instancia	Única (mora)
Providencia	Sentencia No. 09 de 2021
Decisión	Declara terminado el contrato de arrendamiento. Ordena restitución.

Procede el Juzgado a dictar sentencia dentro del proceso **VERBAL DE MENOR CUANTÍA (RESTITUCIÓN DE LOCAL COMERCIAL)**, instaurado por la señora **AMALIA VELÁSQUEZ** propietaria del establecimiento de comercio denominado **BANCASA**, en contra del señor **ESTEBAN CASTILLO VÁSQUEZ**.

1. PARTE DESCRIPTIVA

1.1 Hechos

El 1 de diciembre de 2016, entre **AMALIA VELÁSQUEZ** propietaria del establecimiento de comercio denominado **BANCASA** como arrendadora, y el señor **ESTEBAN CASTILLO VÁSQUEZ** como arrendatario, se celebró un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en esta ciudad en la **Calle 11 No. 43D-46 (Local)**.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término inicial de doce meses, prorrogable, pactándose la suma de \$4.500.000 como canon mensual de arrendamiento, pagaderos dentro de los tres (3) primeros días de cada mensualidad, advirtiéndose que al momento de presentación de la demanda el canon ascendía a la suma de \$5.931.340, y el arrendatario se encontraba en mora de pagar los periodos mensuales de arrendamiento correspondientes a los meses de marzo a diciembre de 2020, y enero de 2021.

Es de anotar que en atención a lo requerido por el Juzgado en el auto inadmisorio de la demanda, en relación con el Decreto 579 de 2020 *"Por el cual se adoptan medidas*

transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica", el apoderado de la demandante manifestó que entre las partes no fue posible llegar a un acuerdo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre abril y mayo del año 2020; precisando que la causal de mora se configuró desde el mes de marzo de 2020, pero los intereses de mora se adeudan desde el canon de arrendamiento correspondiente al mes de julio de 2020, atendiendo las condiciones de la referida normatividad.

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 16 de febrero de la presente anualidad, correspondió al Juzgado el presente asunto, y después que la parte subsanara algunos requisitos de los que adolecía la demanda, el 3 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.

El acá demandado fue notificado mediante notificación electrónica, conforme el Decreto 806 de 2020, tal como quedó establecido en auto del 24 de marzo (Documento 08. Expediente Electrónico/Principal), 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 de la demanda, no formuló oposición alguna, y con la demanda se aportó prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito entre **AMALIA VELÁSQUEZ** propietaria del establecimiento de comercio denominado **BANCASA** como arrendadora, y el señor **ESTEBAN CASTILLO VÁSQUEZ** como arrendatario, alegando la parte actora mora por parte del demandado en el canon de arrendamiento, quien no desvirtuó dicha aseveración, 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 **AMALIA VELÁSQUEZ** propietaria del establecimiento de comercio denominado **BANCASA** como arrendadora, y el señor **ESTEBAN CASTILLO VÁSQUEZ** como arrendatario, con relación al inmueble ubicado en esta ciudad en la **Calle 11 No. 43D-46 (Local)**.

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 a la demandante **AMALIA VELÁSQUEZ** propietaria del establecimiento de comercio denominado **BANCASA**, 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 **2 SMLMV**. La liquidación de costas se hará en forma oportuna.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

1.

Firmado Por:

**SANDRA MILENA MARIN GALLEGO
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 028 MUNICIPAL CIVIL ORAL DE LA CIUDAD DE 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:

14c4628368b868c377d7153cc3f13c2c04a68a0de7244efe86715ee73d949230

Documento generado en 22/04/2021 06:22:21 AM

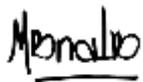
**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

Presento a consideración de la Señora Juez la liquidación de costas en el presente proceso a cargo del señor **ESTEBAN CASTILLO VÁSQUEZ**, y a favor de **AMALIA VELÁSQUEZ** propietaria del establecimiento de comercio denominado **BANCASA**, como a continuación se establece:

Agencias en derecho.....\$1.817.052
Gastos útiles acreditados.....\$0

TOTAL-----\$1.817.052

Medellín, 22 de abril de 2021.



MARCELA BERNAL B.
Secretaria (Ad hoc)

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintidós de abril de dos mil veintiuno

Proceso	Verbal Menor (Restitución Inmueble Local Comercial)
Demandante	Amalia Velásquez propietaria del establecimiento de comercio Bancasa
Demandado	Esteban Castillo Vásquez
Radicado	05001 40 03 028 2021 00207 00
Instancia	Única (mora)
Providencia	Aprueba costas

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.

NOTIFÍQUESE

1.

Firmado Por:

SANDRA MILENA MARIN GALLEGO
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 028 MUNICIPAL CIVIL ORAL DE LA CIUDAD DE 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:

a68a85e0fa42a29dead08c9a77086b46e0f267f2b2b29be1b751c9cc16de83d5

Documento generado en 22/04/2021 06:22:20 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>