



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, treinta de julio de dos mil veintiuno

Proceso	Verbal de Menor Cuantía (Restitución Inmueble Arrendado)
Demandante	Fernando Alberto Cadavid Ruiz
Demandado	Hernán de Jesús Gómez Orozco
Radicado	05001 40 03 028 2019 01412 00
Instancia	Única (mora)
Providencia	Sentencia No. 20
Decisión	Declara terminado el contrato de arrendamiento. Ordena restitución.

Procede el Juzgado a dictar sentencia dentro del proceso VERBAL DE MENOR CUANTÍA (RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO), instaurado por FERNANDO ALBERTO CADAVID RUIZ, en contra de HERNÁN DE JESÚS GÓMEZ OROZCO.

1. PARTE DESCRIPTIVA

1.1 Hechos

El señor FERNANDO ALBERTO CADAVID RUIZ, administrador del EDIFICIO MARINERO y arrendador, celebró mediante documento privado de fecha 1 de febrero de 2012 un contrato de arrendamiento con el demandado HERNÁN DE JESÚS GÓMEZ OROZCO, como arrendatario, sobre el parqueadero ubicado en el sótano del referido edificio.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de tres años prorrogables, contados a partir del 1 de febrero de 2012, y el arrendatario se obligó a pagar como canon mensual la suma de \$2.550.000, pago que debía efectuar anticipadamente dentro de los cinco primeros días de cada mensualidad.

El demandado incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma estipulada, canon que actualmente es de \$3.000.000, incurriendo en mora en los meses de mayo a noviembre de 2019, para un total de \$21.000.000.

- Reforma a la demanda

El contrato de arrendamiento se celebró sobre el inmueble ubicado en la Calle 31 No. 77 – 60, Sótano del EDIFICIO MARINERO, Parqueaderos del 1 a 13, dos de ellos sencillos y dos dobles.

Los parqueaderos hacen parte integrante del edificio MARINERO, cuyos linderos son: “*Por el FRENTE O SUR: Con la Calle 31; por el NORTE, con propiedades que son o fueron de MARCIANA PÉREZ Y MANUEL POSADA; por el ORIENTE, con propiedad que es o fue de HORTENSIA PÉREZ y GASPAR POSADA; y por el OCCIDENTE, con propiedad del presbítero BERNARDO RESTREPO.*”

El demandado incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma estipulada incurriendo en mora en los meses de mayo de 2019 a junio de 2021, para un total de \$78.000.000.

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 y, en consecuencia, se ordene al demandado la restitución del inmueble antes descrito. Igualmente, que se ordene la entrega a través de comisionado teniendo en cuenta que el demandado se ha negado a hacer la entrega de forma voluntaria.

1.3 Actuación procesal

Por reparto efectuado por la Oficina de Apoyo Judicial de la ciudad el 29 de noviembre de 2019, correspondió al Juzgado el presente asunto, y después que la parte subsanara algunos requisitos de los que adolecía la demanda, el 20 de enero de 2020 se admitió la misma, ordenándose 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 mediante correo electrónico, conforme el Decreto 806 de 2020, tal como quedó establecido en auto del 12 de marzo, y dentro del término con que contaba para contestar la demanda, no hizo pronunciamiento alguno al respecto.

Mediante autos del 6 y 27 de abril de 2021 se puso de presente a la parte actora ciertas inconsistencias referentes al objeto del contrato de arrendamiento, específicamente frente a su ubicación y linderos. En atención a ello, el apoderado accionante presentó reforma a la demanda el 16 de junio de 2021 en la cual individualiza correctamente el inmueble arrendado y adjunta nuevos soportes documentales en ese sentido.

Por auto del 24 de junio de 2021 se admitió la reforma a la demanda y se ordenó notificar la misma por estados al demandado. La copia de la reforma y sus anexos fueron remitidas por correo electrónico al demandado, quien nuevamente guardó absoluto silencio.

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 reputa 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.

En el presente caso, el negocio escrito se tituló CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, para una destinación de Parqueadero. Igualmente se estableció que el mismo se regiría por la ley comercial.

Si bien el contrato presentaba unas inconsistencias o yerros en cuanto a la ubicación y linderos del parqueadero dado en arriendo, se pudo superar dicha problemática en razón de las verificaciones realizadas por el Despacho y nuevos elementos probatorios arrimados por la parte actora.

Como pruebas relevantes, además del contrato de arrendamiento, se tienen i) declaración extrajudicial rendida por el accionante FERNANDO ALBERTO CADAVID RUIZ el 14 de mayo de 2021 en el que precisa el objeto del contrato, ii) Escritura Pública No. 4596 del 3 de diciembre de 2009 de la Notaría Diecinueve de Medellín donde constan los linderos del sótano/parqueadero, iii) comunicado de la Secretaría de Hacienda de Medellín del 17 de septiembre de 2009 donde se evidencia la dirección de los parqueaderos y iv) los certificados de tradición de matrícula en inmobiliaria con base en los cuales se abrieron los trece parqueaderos.

Así, se establece que el objeto del contrato de arrendamiento fue el PARQUEADERO en el SÓTANO del EDIFICIO MARINERO ubicado en la Calle 31 No. 77 – 60 (1 a 13) de Medellín: 13 celdas para parqueo de vehículos, once sencillas y dos dobles, individualizadas por sus linderos en la Escritura Pública No. 4596 del 3 de diciembre de 2009 de la Notaría Diecinueve de Medellín.

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.*

De esta manera lo explica con meridiana claridad el autor Ramiro Bejarano Guzmán en su obra Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos - Sexta edición: *“Si el demandado no formula ninguna excepción, se prescindirá de todo otro trámite y de plano se proferirá sentencia decretando la restitución, siempre que se hubiere aportado prueba del contrato y que el juez no considere necesario decretar pruebas de oficio”*

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 y de la reforma a la misma, no formuló oposición alguna, y con la demanda se aportó prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito entre FERNANDO ALBERTO CADAVID RUIZ como arrendador, y el señor HERNÁN GÓMEZ OROZCO 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. DECISIÓN

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 el 1 de febrero de 2012 entre FERNANDO ALBERTO CADAVID RUIZ, como arrendador, y el señor HERNÁN GÓMEZ OROZCO, como arrendatario, con relación al PARQUEADERO en el SÓTANO del EDIFICIO MARINERO ubicado en la Calle 31 No. 77 – 60 de Medellín (13 celdas para parqueo de vehículos, once sencillas y dos dobles), por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de mayo de 2019.

La ubicación, nomenclatura y linderos del sótano y sus parqueaderos individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 4596 del 3 de diciembre de 2009 de la Notaría Diecinueve de Medellín.

Segundo: ORDENAR, como consecuencia de lo anterior, la restitución y entrega del bien arrendado descrito en el numeral anterior, entrega que hará la parte demandada a la parte accionante, 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 CUATRO (4) SMLMV. La liquidación de costas se hará en forma oportuna.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

15.

Firmado Por:

Sandra Milena Marin Gallego
Juez
Civil 028 Oral
Juzgado Municipal
Antioquia - Medellín

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:

d2b9cb9e1cc0ad2f791bdd6785e769ccbb51c8ab8530c68e875d1a66221dd168

Documento generado en 30/07/2021 07:49:02 AM

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