



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

Medellín, cinco de mayo de dos mil veintidós

Radicado único nacional: 050014003018**202101265**
Clase de proceso: Verbal sumario de restitución de inmueble
Demandante: Gustavo Salazar Zuluaga
Demandada: Olmer Alexander Higinio Cardona
Asunto: Declara la terminación del contrato de arrendamiento, ordena la entrega del local comercial arrendado y condena en costas a la parte demandada.

Se incorpora la prueba que presenta la parte actora acerca de la forma en la cual adquirió el correo del demandado para efectos de notificarle personalmente de la demanda, lo cual será tenido en cuenta. Por tanto, téngase notificado al señor **Olmer Alexander Higinio Cardona** personalmente de la demanda desde el día **27 de enero del 2022**, conforme a lo dispuesto en el artículo 6° del Decreto 806 del 2020.

Ahora bien, teniendo en cuenta que dentro del término no se presentó algún tipo de oposición, proceder el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso verbal de restitución de local comercial arrendado promovido por **Gustavo Salazar Zuluaga**, en calidad de arrendador, en contra de **Olmer Alexander Higinio Cardona** en calidad de arrendatario, por mora en el pago de los cánones.

ANTECEDENTES

El demandante expuso que el pasado 20 de marzo del año 2011, celebró contrato de arrendamiento de local comercial, en calidad de arrendador, con el señor Olmer Alexander Higinio Cardona, en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 52 N° 45-11, local 101 de Medellín, por el término inicial de 12 meses prorrogable año a año. Además de ello, agrego que el demandado se obligó a pagar por concepto de canon mensual, inicialmente, la suma de \$800.000, no obstante, actualmente ella asciende a los \$2.500.000.

Aduce que el demandado se encuentra en mora de pagar los cánones de

arrendamiento causados entre abril del 2020 y septiembre del 2021.

Con fundamento en los hechos solicitó que se declare la existencia del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado desde el 20 de marzo del 2011, su terminación por mora en el pago de los cánones pactados, y se condene al demandado a restituirlo y al pago de costas causadas en el proceso.

ACTUACIÓN PROCESAL:

Por encontrarse ajustada a derecho se admitió la demanda el 30 de noviembre del 2021 (Cfr. Archivo 5° del expediente digital). El demandado fue notificado personalmente mediante correo electrónico desde el pasado 27 de enero del presente año, sin que presentará pronunciamiento alguno.

Luego estando en la oportunidad procesal para ello, no encontrando vicios que invaliden lo actuado, se procede a dictar sentencia de fondo, acorde al numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

1.- Se encuentran acreditados los requisitos materiales y formales para proferir sentencia.

2.- El Código de Comercio se encarga de regular de forma sumaria el arrendamiento de locales comerciales al indicar en el numeral 5° de su artículo 516 que hacen parte de un establecimiento de comercio los contratos de arrendamientos que recaigan sobre los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la Ley, tenga el arrendatario.

En este orden de ideas, se hace necesario entonces aplicar el artículo 2° *idem*, en virtud del cual en las cuestiones comerciales que no pudiere regularse conforme a las disposiciones del Código de Comercio, se aplicarían las disposiciones de Código Civil.

Ahora bien, el artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento de cosas, como aquel en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de la cosa y la otra a pagar por ese goce un canon o renta.

En el caso, obra declaración extra juicio realizada ante Notario con relación al contrato de arrendamiento que celebraron las partes sobre el bien inmueble objeto de restitución, en el cual constan todos sus elementos esenciales.

Siendo el canon de arrendamiento uno de los requisitos esenciales del contrato, se infiere que el motivo fundamental para el cual el arrendador cede el goce del bien es la obtención de una renta con la cual se le permita obtener una retribución económica, por lo tanto, no se puede forzar al arrendador a mantener un contrato en el cual se incumpla con tal obligación.

Pagar el goce entonces es la principal obligación de los arrendatarios, y en el caso que se analiza se les imputa incumplido sin que hayan demostrado lo contrario, y ante la falta de oposición, razón por la cual se ha incumplido el contrato dando lugar a la restitución.

3.- Por lo expuesto anteriormente, se procede, en cumplimiento del numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, a proferir sentencia ordenando la restitución del bien inmueble objeto de la pretensión.

Se condena en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de 1 SMLMV.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA:

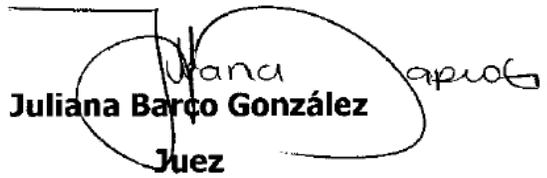
PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **Gustavo Salazar Zuluaga, como arrendatario, y Olmer Alexander Higinio Cardona, como arrendador**, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: Se ordena a la parte demandada restituir dentro del término de tres días, el inmueble ubicado en la **Carrera 52 N° 45-11, local 101, de Medellín**, al señor **Olmer Alexander Higinio Cardona**.

TERCERO: Si la parte demandada no restituye voluntariamente el inmueble a la demandante en el término antes indicado, desde ahora se comisiona la autoridad competente para que lleve a efecto la diligencia de entrega, a quien se librárá despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: Costas a cargo de la parte demandada. Líquidense por la Secretaría.
Como agencias en derecho se fija la suma de 1 SMLMV.

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD**

*Medellín, 6 mayo 2022, en la fecha,
se notifica el auto precedente por
ESTADOS N° __, fijados a las 8:00
a.m.*

Fp

Firmado Por:

**Juliana Barco Gonzalez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 018
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: **f60754d281e92bf7ae8a001e6bda8c03824f8101f6a0cb423c71fcdec430a253**

Documento generado en 05/05/2022 03:50:28 PM

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