



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

Medellín, veintitrés de junio de dos mil veintidós

Radicado: 050014003018**2020-00043** 00
Clase de proceso: Verbal de restitución de inmueble arrendado
Demandante: Compañía Impulsadora Inmobiliaria S.A
Demandado: Juan David Ramírez López, Luz Margarita Zabala Miranda y María Cecilia Zabala Miranda.
Asunto: **Sentencia.** Declara la terminación del contrato de arrendamiento-ordena la entrega de bien inmueble y condena en costas a la parte demandada.

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada dentro del presente proceso **verbal sumario de restitución de bien inmueble arrendado promovido por la Compañía Impulsadora Inmobiliaria S.A.** como arrendadora en contra de **Juan David Ramírez López, Luz Margarita Zabala Miranda y María Cecilia Zabala Miranda**, en calidad de arrendatarios.

ANTECEDENTES

El demandante expuso que el 9 de julio de 2015, se suscribió contrato de arrendamiento sobre un local comercial ubicado en la Carrera 58 N°44 A -21 de Medellín, entre la Compañía Impulsadora Inmobiliaria S.A. como arrendadora, y Juan David Ramírez López, Luz Margarita Zabala Miranda y María Cecilia Zabala Miranda, en calidad de arrendatarios, por el término inicial de 12 de meses, obligándose a pagar un canon mensual de \$ 988.000. Aduce que el contrato se ha venido prorrogando.

Concluye señalando que la arrendataria se encuentra en mora de pago por los meses de julio de 2019 a enero de 2020, hasta el momento de la presentación de la demanda, por un valor total de \$ 12.091.000.

Con fundamento en los hechos solicitó que se declare terminado el contrato de arrendamiento, por incumplimiento en el pago de los cánones pactados y se condene en costas a la demandada y a restituir el inmueble objeto del contrato.

ACTUACIÓN PROCESAL:

Por encontrarse ajustada a derecho se admitió la demanda el 2 de marzo del 2021 (Cfr. Archivo 16º del expediente digital). Los demandados María Cecilia Zabala Miranda, Luz Margarita Zabala Miranda y Juan David Ramírez López fueron notificados personalmente de la demanda y sus anexos el día 16 de noviembre del 2021, 30 de noviembre del 2021 y 25 de abril del 2022, respectivamente .

Pese a lo anterior, dentro del término de traslado de la demanda, solo la demandada María Cecilia Zabala Miranda, contestó la demanda. No obstante, esta no se tuvo en cuenta por no cumplir con la carga prevista en el numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso (Cfr. Archivo 26º del expediente digital). El resto de los demandados no presentó escrito alguno. En consecuencia, se estima que la parte demandada no contestó la demanda y, por ende, no se opuso a las pretensiones.

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 3º 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 5º 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 2º ibídem, en virtud del cual en las cuestiones comerciales que no pudiese 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 prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes con relación al 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 del arrendatario, y en el caso que se analiza a la demandada se le imputa el incumplimiento de esta prestación. Entonces, como no se ha demostrado lo contrario, y ante la falta de oposición, se considera que la demandada ha incumplido el contrato y, por ende, es procedente 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 \$ 1.570.000.

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:

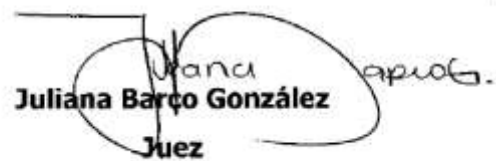
PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre Compañía Impulsadora Inmobiliaria S.A, en calidad de arrendador y Juan David Ramírez López, Luz Margarita Zabala Miranda y María Cecilia Zabala Miranda en calidad de arrendatarios, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: Se ordena a la parte demandada restituir dentro del término de tres días, el local comercial localizado en la **carrera 58 N°44 A-21 de Medellín** a la sociedad Compañía Impulsadora Inmobiliaria S.A.

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 librará 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 \$1.570.000.

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, __24__ de junio de 2022,
en la fecha, se notifica el auto
precedente por ESTADOS fijados a
las 8:00 a.m.

Jz

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: **fe03544278d4d0da5cd7bcb2aab964ea8613ce79f7e6311e1bd8981e1dadaa24**
Documento generado en 23/06/2022 03:00:05 PM

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