

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

Medellín, seis de julio de dos mil veintidós

Radicado: 050014003018**2021-01256** 00
Clase de proceso: Verbal de restitución de inmueble arrendado
Demandante: Alberto Álvarez S.A
Demandado: Carlos Alberto Giraldo Monsalve.
Asunto: **Sentencia.** Declara la terminación del contrato de arrendamiento-ordena la entrega de bien inmueble y condena en costas a la parte demandada.

Se incorpora al expediente el intento de notificación al demandado, realizada por la curadora ad litem de éste, el cual arrojó un resultado negativo. Además, se incorpora la contestación de la demanda presentada por la curadora ad litem del demandado. Y como no se propuso ninguna excepción, no es necesario proceder con su traslado.

Entonces, toda vez que el demandado no se opuso en el término de traslado de la demanda, el Despacho procede a dictar sentencia anticipada dentro del presente proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado promovido por Alberto Álvarez S.A como arrendadora en contra de Carlos Alberto Giraldo Monsalve, en calidad de arrendatario.

ANTECEDENTES

El demandante expuso que el 23 de abril de 2008, se suscribió contrato de arrendamiento sobre un local comercial ubicado en la calle 9 Nro. 39-13 de Medellín, entre Alberto Álvarez S.A como arrendador y Carlos Alberto Giraldo Monsalve, en calidad de arrendatario, por el término inicial de 4 de meses, obligándose a pagar un canon mensual de \$ 1.800.000. Aduce que el contrato se ha venido prorrogando y que el canon actual es de \$4.533.900.

Concluye señalando que el arrendatario se encuentra en mora de pago por los meses de marzo de 2020 a octubre de 2021 hasta el momento de la presentación de la demanda, por un valor total de \$89.954.100

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.

Por encontrarse ajustada a derecho se admitió la demanda el 1 de diciembre del 2021 (Cfr. Archivo 6º del expediente digital). El demandado Carlos Alberto Giraldo Monsalve fue notificado de la demanda y sus anexos por intermedio de su curador ad litem el 1 de junio de 2022, esto porque posible su notificación en la dirección física y electrónica informada en la demanda.

Dentro del término de traslado de la demanda, la curadora ad litem del demandado 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 22º del expediente digital). En consecuencia, se estima que la parte demandada 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 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 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 \$ 1.200.000.

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 Alberto Álvarez S.A, en calidad de arrendador y Carlos Alberto Giraldo Monsalve, en calidad de arrendatario, 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 **calle 9 Nro. 39-13 de Medellín** a la sociedad Alberto Álvarez 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 libraré 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 \$1.200.000.

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD**
*Medellín, _7_ de julio de 2022,
en la fecha, se notifica el auto
precedente por ESTADOS fijados a
las 8:00 a.m.*

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: **e7379d8e1a0ed2ef98be58fd73a0d2ed6af1289313d0772c908f102eab6b70e6**

Documento generado en 06/07/2022 01:07:03 PM

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