



**JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**  
**Veinticinco (25) de enero de dos mil veintitrés (2023)**

Radicado:	05001 40 03 014 <b>2022 00608 00</b>
Procedimiento:	VERBAL –RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
Demandante (s):	FERNANDO ALBERTO CADAVID
Demandado (s):	JOSÉ MARÍA LÓPEZ
Tema:	Sentencia
Decisión:	DECLARADA TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES.
Sentencia No	<b>002</b>

Se procede a proferir sentencia dentro del trámite de la referencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 384.3 del CGP.

**I. ANTECEDENTES**

1. Adujó el apoderado de la parte demandante que FERNANDO ALBERTO CADAVID como arrendador celebró un contrato con JOSÉ MARÍA LÓPEZ, como arrendatario, apartamento 301 de la Calle 31 # 77 –66 barrio Belén, Medellín.

Que, el contrato de arrendamiento se celebró, por el término de un (1) año, contado a partir del 12 de febrero de 2017 y los arrendatarios se obligaba a pagar la suma de \$950.000 los primeros 3 días de cada mes, que, los demandados incumplieron desde el mes de septiembre de 2020.

2. Como material probatorio, se aportaron el contrato de arrendamiento, constancia de no acuerdo conciliatorio y el poder conferido.

3. En cuanto al trámite impartido al presente asunto, por auto del 05 de septiembre 2022, se admitió la demanda verbal de restitución de inmueble arrendado instaurada por el señor **FERNANDO ALBERTO CADAVID** en contra de **JOSÉ MARÍA LÓPEZ**, se le dispuso el trámite del proceso verbal sumario de mínima cuantía, como lo consagra el artículo 390 del Código General del Proceso, en concordancia con lo establecido en el artículo 384 *ibídem*.

4. De cara a la vinculación formal de la demandada al proceso, se observa que fue notificado en debida forma personalmente el 10 de octubre de 2022 anexo digital 010, sin que el

mismo procediera a contestar la demanda o proceder conforme lo establece el art 384 del C.G.P.

Así las cosas, procede el despacho a dictar sentencia, en acatamiento de lo ordenado en el artículo 384, numeral 3º, del Código General del Proceso, visto en armonía con el inciso segundo del párrafo 3º del artículo 390 de la misma obra, previas las siguientes,

### **CONSIDERACIONES**

Están acreditados los presupuestos procesales de competencia, la demanda con la concurrencia de todas las formalidades previstas en el estatuto procesal general y la capacidad para ser parte y comparecer al proceso tanto de la demandante como del demandado, sin que el Juzgado advierta alguna irregularidad que pueda comprometer la validez de lo actuado.

Así, acorde con el artículo 1973 del Código Civil mediante el contrato de arrendamiento las partes se obligan recíprocamente, por un lado, una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y, por otro lado, la otra parte a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Dicho contrato ha sido calificado como bilateral, oneroso, consensual, conmutativo y de ejecución sucesiva.

Los elementos constitutivos del contrato de arrendamiento son: una cosa o bien cuyo goce temporal se otorga por una parte a la otra, un precio que el arrendatario queda obligado a pagar y, naturalmente, el consentimiento de los contratantes en cuanto a la cosa y al precio.

Al tenor del numeral 1º del artículo 384 del Código General del Proceso, a la demanda de restitución de inmueble deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria. A su vez el numeral 3º *ibídem* indica que: *"Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución."*

De acuerdo al contrato de arrendamiento mismo al cual los demandados le realizaron presentación personal el 19 de octubre de 2019 en la Notaria 22 del Círculo de Medellín, celebrado entre **FERNANDO ALBERTO CADAVID** como arrendador y **JOSÉ MARÍA LÓPEZ**, como arrendatario, se concluye que, entre las partes del presente proceso, desde el 12 de febrero de 2017, se celebró un contrato, por el término de un (01) año, del

Apartamento 301, ubicado en Calle 31 # 77 -66 barrio Belén, Medellín, obligándose el arrendatario a pagar inicialmente la suma mensual de **(\$950.000)** los primeros 3 días de cada mes y de forma anticipada.

De dicho documento se logra determinar con claridad la naturaleza del contrato celebrado, los extremos contractuales, las obligaciones asumidas y el término de duración inicial del mismo.

Ahora, la parte actora como causal de terminación del contrato invocó la mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de septiembre del 2020, causal que, por no haber sido desvirtuada por la parte demandada, permite inferir que efectivamente incumplió la obligación a su cargo de pagar el precio de la renta mensual dentro del término estipulado. En consecuencia, a la arrendadora le asiste el derecho de demandar la terminación del contrato y los efectos a ello inherentes.

De igual manera, se aprecia que, a pesar de la correcta vinculación del demandado a la *Litis*, no le dio cumplimiento a la carga exigida en el auto admisorio de la demanda y contenida en el artículo 384, numeral 4 del Código General del Proceso, lo cual faculta a este despacho judicial para dictar sentencia sin más trámite, tal como lo prevé el canon en mención:

*"3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*

*4. Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes de/juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel. (...)"*

En este orden de ideas, se impone acceder a las pretensiones de la demandante. Y en virtud de ello, por la causal de mora en el pago de la renta por parte del arrendatario **JOSÉ MARÍA LÓPEZ** se declarará judicialmente terminado el contrato de arrendamiento referido en esta providencia.

Por lo expuesto, el **Juzgado Catorce Civil Municipal de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

**FALLA:**

**PRIMERO: DECLARAR JUDICIALMENTE TERMINADO**, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor **FERNANDO ALBERTO CADAVID**, en contra de **JOSÉ MARÍA LÓPEZ**, como arrendatario, respecto del Apartamento 301, ubicado en Calle 31 # 77 -66 barrio Belén, Medellín, alinderado así:

- APARTAMENTO 301. Calle 31 No. 77-66. Situado en el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, en el Barrio BELEN, en el TERCER PISO del EDIFICIO PORTAL DEL PARQUE PROPIEDAD HORIZONTAL, destinado vivienda familiar con una área construida de 99.38 metros cuadrados, área libre de 0.00 metros cuadrados, área total de 99.38 metros cuadrados, una altura de 2.50 metros, cuyos linderos particulares son: -" Por el FRENTE U OCCIDENTE: Con muro común que da vacío del patio del apartamento 201, que lo separa del apartamento 302, del pasillo de acceso al apartamento y a escaleras de acceso al piso; por el ORIENTE, con propiedad que es o fue de HORTENSIA PEREZ y GASPAR POSADA y con muro que da a vacío del patio del apartamento 201; por el NORTE, con propiedades que son o fueron de MARCIANA PEREZ y MANUEL POSADA y con muro común que da a vacío del patio del apartamento 201; por el SUR, con muro común que da a vacío del patio del apartamento 205 y 201 del Edificio; por el **CENIT**: Con losa que lo separa del APARTAMENTO 401 del Edificio; por el **NADIR**: Con losa que lo separa del apartamento 201 del Edificio."

**SEGUNDO:** Como consecuencia de la anterior declaración, se ordena la **RESTITUCIÓN** del referido inmueble. Para tal efecto, se concede a la parte demandada, un término de diez (10) días, siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, para que, en forma voluntaria, haga entrega del bien a su arrendadora. En caso contrario, para la práctica de

la diligencia de restitución desde ahora se comisiona a la autoridad competente para efectos de lograr su cumplimiento.

**TERCERO:** Se condena en costas a la parte demandada y a favor de la parte actora. Líquidense por Secretaría. Como agencias en derecho se fija la suma de **1 S.M.M.L.V.**

## **NOTIFÍQUESE**

**JULIAN GREGORIO NEIRA GÓMEZ  
JUEZ**

Firmado Por:

**Julian Gregorio Neira Gomez**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Civil 014**

**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: **74db63494edf4e870b9e9fe8f2986a68d70339f93562017a4fc916ff47cf201f**

Documento generado en 25/01/2023 12:16:17 PM

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