



JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Dieciséis (16) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Radicado:	05001 40 03 014 2021 01154 00
Procedimiento:	VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante (s):	SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S NIT. 900.265.408-3
Demandado (s):	ERIKA ALEXANDRA GUIRAL ZAPATA C.C 44.005.857
Tema:	Sentencia anticipada
Decisión:	DECLARADA TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES.
Auto No	001

Se procede a proferir sentencia anticipada dentro del trámite de la referencia.

I. ANTECEDENTES

Adujo el apoderado de la parte demandante que **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.** con NIT. 900.265.408-3 en calidad de arrendador celebró un contrato con **ERIKA ALEXANDRA GUIRAL ZAPATA** con C.C 44.005.857, como arrendataria, del inmueble destinado a comercio, ubicado en la Calle 33 No. 76 – 117 de la ciudad de 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.

Como material probatorio, se aportó poder conferido, correo mediante el cual se confiere poder y certificado de existencia y representación legal de la parte demandante.

En cuanto al trámite impartido al presente asunto, por auto del 01 de abril de 2022, se admitió la demanda verbal de restitución de inmueble arrendado instaurada por el señor **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.** en contra **ERIKA ALEXANDRA GUIRAL ZAPATA**, 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*.

De cara a la vinculación formal de la demandada al proceso, se observa que fue notificado en debida forma personalmente el 18 de abril de 2022, visible anexo digital 014, 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 la demanda le realizó presentación personal el 2 de diciembre de 2016 en la Notaria 15 del Círculo de Medellín, celebrado entre **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.** como arrendador y **ERIKA ALEXANDRA GUIRAL ZAPATA**, como arrendataria, se concluye que, entre las partes del presente proceso, desde el 2 de diciembre de 2016, se celebró un contrato, por el término de doce (12) meses, del inmueble ubicado en la calle 33 No. 76-117, de la ciudad de Medellín – Antioquia e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-217267, obligándose el arrendatario a pagar inicialmente la suma mensual de TRES MILLONES SESENTA MIL PESOS M/L (\$3.060.000), dentro de los cinco (5) primeros días del respectivo mes calendario.

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 **ERIKA ALEXANDRA GUIRAL ZAPATA** 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 **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.** con NIT. 900.265.408-3 como arrendador, en contra de **ERIKA ALEXANDRA GUIRAL ZAPATA** con C.C 44.005.857 como arrendataria, respecto del inmueble ubicado en la calle 33 No. 76-117, de la ciudad de Medellín – Antioquia e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-217267, alinderado así:

Un inmueble y (la construcción levantada), distinguido con Calle 33 NO 76-117 de la ciudad de Medellín, cuyos linderos se encuentran transcritos en la escritura Pública de Venta No 319 del treinta y uno (31) de Agosto de mil novecientos setenta y nueve (1979) de la Notaría Tercera (3) de Medellín: Con un área construida, aproximadamente de 359 mts² y un área de terreno de 240.00 mts², con su correspondiente edificación construida, consistente en casa de habitación de dos plantas independientes distinguidas en sus puertas de entrada con los # 79-117 el primer piso y 76-119 el segundo piso de la calle 33 de la nomenclatura actual de Medellín con todas sus mejoras anexidades y dependencias en la urbanización Humberto Muñoz R, lote distinguido con el # 4 de la manzana d de la calle 33; y linda: por el norte en 12.00 mts con la calle 33 por el sur en 12.00 mts con lote #15 de propiedad del vendedor anterior por el oriente en 20.00 mts con Alfredo Giraldo y por el occidente en 20.00 mts con Luis f Domínguez. A este inmueble le corresponde la matricula inmobiliaria 001-217267 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

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 **3 S.M.M.L.V.**

NOTIFÍQUESE

JULIAN GREGORIO NEIRA GÓMEZ
JUEZ

P1

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: **b577b73a87c9d4f624f8b134481bc697158c8f2c54a011dc12167e090dfeffb3**

Documento generado en 16/01/2023 12:35:09 PM

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