



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, veintitrés (23) de abril dos mil veinticuatro (2024)

Sentencia	013
Proceso	VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN INMUEBLE
Demandante	JEFFERSON ORTÍZ LEMUS
Demandado	MARTA INÉS HENAO HERNÁNDEZ.
Radicado	05001 40 03 001 2023 00153 00 KGNV
Asunto	SENTENCIA RESTITUCIÓN BIEN INMUEBLE ARRENDADO.

I. ASUNTO A TRATAR

Procede el Juzgado, de conformidad con lo previsto en el art. 278 del C. General del proceso; a proferir sentencia de restitución de inmueble arrendado dentro del proceso arriba referenciado, la parte demandante **JEFFERSON ORTÍZ LEMUS** en calidad de arrendador del inmueble ubicado en CARRERA 25 N° 34-57 Barrio Palmas de Cataluña Medellín, Antioquia, en contra de **MARTA INÉS HENAO HERNÁNDEZ**, en calidad de arrendatario, por la causal de incumplimiento, originado en el no pago oportuno de los cánones de arrendamiento desde el mes de Julio de 2022.

II. PRETENSIONES

Pretende la sociedad demandante que, por medio de la presente demanda, el Despacho declare la terminación del contrato de arrendamiento existente sobre el inmueble en cuestión, por falta de pago oportuno de los cánones de arrendamiento y como consecuencia, que se ordene la restitución del inmueble. En caso de no procederse con la entrega voluntaria, que se ordene la práctica de la diligencia de entrega, comisionándose al funcionario competente. Así mismo, solicita se condene al pago de las costas procesales.

III. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Manifiesta el demandante que celebró en calidad de arrendador, con la demandada en calidad de arrendataria, contrato de arrendamiento durante seis (06) meses, sobre el bien inmueble destinado a uso de vivienda, ubicado en CARRERA 25 N° 34-57 Barrio Palmas de Cataluña Medellín, Antioquia, a partir de septiembre de 2019, con un canon de arrendamiento de \$ 400,000.00, oo mensual, pagaderos los trece (13) primeros días de cada periodo mensual.

Expresa que con el incremento establecido el canon de arrendamiento se encuentra actualmente por un valor de **\$562.125,oo**

IV. TRÁMITE PROCESAL

La presente demanda fue admitida mediante providencia del 01 de marzo de 2023, así mismo se advierte que, la parte demandada se encuentra notificada a través del régimen presencial en virtud del artículo 291 numeral 5, toda vez que compareció al Despacho el día **21 de noviembre de 2023** (*Véase PDF "17"*) sin que la misma presentara oposición o excepciones de naturaleza alguna.

V. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

En el presente caso, se deberá determinar si de conformidad con la Ley y los hechos expuestos en la demanda, es procedente o no, ordenar la terminación del contrato, la desocupación y restitución del bien dado en arrendamiento.

VI. CONSIDERACIONES

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial el de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término determinado.

Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita. En virtud de aquel, el arrendatario adquiere además ciertas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento, las cuales se reducen a tres:

1º. Usar la cosa según los términos del contrato.

2º. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregarla al arrendador al vencimiento del contrato.

3º. Pagar el precio del arriendo.

En el presente asunto, la causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, en tal virtud, para que sea viable acceder a lo peticionado, deberá establecerse en primer término la existencia del contrato de arrendamiento, para de ella derivar las consecuencias jurídicas pretendidas en el libelo demandatorio y por ende, declarar la terminación del mismo por incumplimiento.

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que: *“El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra, prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado”*.

Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, una cosa cuyo uso o goce una de las partes –arrendador- concede a la otra, y el precio que por ese goce ofrece esa otra parte –arrendatario-

La ley 820 del 2003, predica en su artículo 3º que el contrato de arrendamiento puede ser verbal o escrito, y en el sub lite la parte demandante aporta la existencia de un contrato escrito mismo que da cuenta de la relación tenencial entre demandante y demandados. De esta manera se satisface el requisito exigido por el numeral 1 del artículo 384 del Código General del Proceso, que contempla la necesidad de acompañar con la demanda, prueba del contrato.

Aunado a lo anterior, la parte demandada, no propuso excepciones de fondo, evento ante el cual se dará aplicación a lo previsto en el artículo 97 del Código General del Proceso, según el cual “La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda”

Para estos efectos se presumirá cierta la existencia del contrato de arrendamiento y la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, a más de que la parte demandada se encuentra legalmente vinculada al proceso y no hizo replica a la acción. por los períodos que se causaron en el curso del proceso, así como lo comprendidos e informados en la demanda , así:

Julio	13	2022	\$562.125
Agosto	13	2022	\$562.125
Septiembre	13	2022	\$562.125
Octubre	13	2022	\$562.125
Noviembre	13	2022	\$562.125
Diciembre	13	2022	\$562.125
Enero	13	2023	\$562.125
Febrero	13	2023	\$562.125
<u>Total \$3.934.875</u>			

Ahora bien, en cuanto a la mora, debe decirse que esta consiste en el retardo injustificado y por lo tanto culpable, en el cumplimiento de una obligación; en tratándose de procesos de restitución de inmueble arrendado, la manifestación de incumplimiento en el pago efectuada por parte del arrendador, hace que conforme al artículo 167 del C.G.P y 1757 del C. Civil. recaiga en el arrendatario la obligación de probar su cumplimiento, lo que no sucedió en el presente caso y que conlleva indefectiblemente a que se acojan las pretensiones de la demanda.

En conclusión, dado que la parte demandada pese a estar debidamente notificada no se opuso a las pretensiones de la demanda; y como la parte demandante allegó prueba documental del contrato de arrendamiento y que su demanda no fue controvertida de modo alguno, deberán acogerse entonces sus pretensiones, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, que a la letra dice:

“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.

De lo anterior, se colige que los presupuestos para proferir sentencia se hallan plenos, y por ello, habrá de proveerse en tal sentido.

Sin más consideraciones por hacer, **el Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento existente entre **JEFFERSON ORTÍZ LEMUS** en calidad de arrendador, en contra de **MARTA INÉS HENAO HERNÁNDEZ**, en calidad de arrendataria, respecto del

bien inmueble destinado a uso comercial, ubicado en la CARRERA 25 N° 34-57 Barrio Palmas de Cataluña Medellín, Antioquia.

SEGUNDO: **CONCEDER** a la parte demandada el término de **ocho (8) días**, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, para que proceda a restituir el inmueble a **JEFFERSON ORTÍZ LEMUS** en calidad de arrendador, respecto del bien inmueble destinado a uso de vivienda, ubicado en CARRERA 25 N° 34-57 Barrio Palmas de Cataluña Medellín, Antioquia.

TERCERO: En caso de que el demandado no proceda a restituir el inmueble aludido, en forma voluntaria como está señalado, se le hace saber a la parte actora que debe dar aplicación a lo dispuesto por el artículo 308 del C. general del Proceso.

CUARTO: Se condena en costas a la demandada **MARTA INÉS HENAO HERNÁNDEZ**, a favor de la parte demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de **UN SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE** según lo establecido en el acuerdo PSAA-16-10554 del 05 de agosto de 2016.

QUINTO: Ejecutoriada esta sentencia, se ordena el archivo de las presentes diligencias, previa anotación en el Sistema de Gestión Judicial, y los trámites a que haya lugar.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Gustavo Adolfo Ramirez Serna
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001 Oral
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: **15a9c4b6a44692944fdb5be947ecab7848c7dd3b7f77a1938f020800316c38ef**
Documento generado en 23/04/2024 04:10:23 PM

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