



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, abril dieciocho (18) de dos mil veintidós (2022)

Radicado	05001-40-03-010- 2019-00976-00
Proceso	Verbal Sumario- Restitución de inmueble arrendado
Demandante	Universidad Autónoma Latinoamericana
Demandados	María Olga Cárdenas de Jaramillo Jorge Iván Jaramillo Cárdenas Herederos indeterminados de Efraín Jaramillo Gaviria
Providencia	Sentencia 108 de 2022
Tema	Ordena restituir inmueble

En atención a que el Curador Ad Litem JORGE LUIS REYES CONTENTO – designado para representar a los herederos indeterminados del señor Efraín Jaramillo Gaviria– se pronunció frente a los hechos de la demanda, se tendrá notificado por conducta concluyente de las providencias del 24 de septiembre de 2019 y del 23 de enero de 2020, por medio de las cuales se admitió la demanda y la reforma de la misma, de conformidad con lo establecido en el inciso primero del artículo 301 del Código General del Proceso.

Ahora bien, se entra a decidir el proceso **Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado** promovido por la **Universidad Autónoma Latinoamericana** en contra de los señores **María Olga Cárdenas de Jaramillo, Jorge Iván Jaramillo Cárdenas y de los herederos indeterminados de Efraín Jaramillo Gaviria**, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento. Proceso que en consecuencia, busca la terminación del contrato de arrendamiento celebrado y la restitución de la Cafetería ubicada en el segundo piso de la Carrera 55 Tenerife N°. 49-51 de Medellín.

I. ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado en la Oficina Judicial de Medellín, la Universidad Autónoma Latinoamericana, a través de apoderada judicial, promovió demanda verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado en contra de la parte demandada con base en los siguientes,

1.1. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Narra la apoderada de la parte demandante que mediante contrato de arrendamiento suscrito el uno (1) de febrero de dos mil ocho (2008), la Universidad Autónoma Latinoamericana entregó en arrendamiento al señor Efraín Jaramillo Gaviria, el bien inmueble comercial, Cafetería, ubicado en el segundo piso de la Carrera 55 Tenerife N°. 49-51 de Medellín.

Aduce que el canon pactado consistió en la suma de trescientos veinte mil pesos (\$320.000.00) mensuales, pagaderos dentro de los diez (10) primeros días corridos de cada mensualidad, mismo que incrementó hasta el momento de la presentación de la demanda a una suma equivalente a un millón ochenta y cinco mil doscientos cuarenta y tres pesos (\$1.085.243.00). Además, que el contrato se celebró por un período inicial de nueve (09) meses comprendidos entre el primero (01) de febrero hasta el treinta (30) de noviembre de dos mil ocho (2008).

Señala que el 2 de febrero de 2017 Efraín Jaramillo Gaviria, falleció sucediéndole su hijo Jorge Iván Jaramillo Cárdenas y su cónyuge María Olga Cárdenas de Jaramillo.

Por último, manifiesta que la parte demandada se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de mayo de 2019.

1.2. PETICIONES

Con fundamento en lo expuesto, solicita la parte actora que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado sobre el bien inmueble comercial, Cafetería, ubicado en el segundo piso de la Carrera 55 Tenerife N°. 49-51 de Medellín, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Que como consecuencia de la anterior declaración, se comisione a la autoridad competente a fin de que se practique la restitución, en caso de ser necesario.

Finalmente, que se condene en costas a la parte demandada.

1.3. TRÁMITE DE LA INSTANCIA

La demanda fue admitida el 24 de septiembre de 2019 y aceptada en su reforma el 23 de enero de 2020, en contra de María Olga Cárdenas de Jaramillo, Jorge Iván Jaramillo Cárdenas y los Herederos indeterminados de Efraín Jaramillo Gaviria, a quienes se ordenó notificar en la forma dispuesta en los artículos 291 a 293 del C.G del P., concediéndoles el término de diez (10) días para contestar la demanda.

Asimismo, se le advirtió a la parte demandada que para ser escuchada en el proceso debería consignar los cánones de arrendamiento alegados por el demandante y los que se causen dentro del curso en el proceso en el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA Sucursal Carabobo de Medellín.

El demandado Jorge Iván Jaramillo Cárdenas, fue enterado del contenido de la demanda mediante notificación personal el 6 de marzo de 2020, la demandada María Olga Cárdenas de Jaramillo mediante aviso del 24 de enero

de 2022 y los herederos indeterminados del señor Efraín Jaramillo Gaviria por conducta concluyente el 18 de marzo de 2022. Lo anterior, sin que ninguno de ellos hiciese uso del derecho de oposición, término dentro del cual, además, no demostraron el pago de los cánones que se denunciaron en mora con la presentación de la demanda.

Así las cosas, dado que no se presentó oposición, se dará cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo del numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso.

II. PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde al Juzgado determinar si es procedente disponer la terminación del contrato de arrendamiento y ordenar la restitución del bien arrendado dado el presunto incumplimiento de la parte demandada en el pago de los cánones.

Ello se entra a decidir, previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

3.1. DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES Y MATERIALES:

Se advierte en primer lugar que el Despacho tiene aptitud legal para conocer y resolver esta controversia en atención a la cuantía de la pretensión y el lugar donde está ubicado el bien, como lo preceptúa la regla seis del artículo 26 del Código General del Proceso y numeral séptimo del artículo 28 *ibídem*. Existe capacidad para ser parte y comparecer; la parte demandante estuvo asistida por abogado; hay legitimación formal en la causa por activa y por pasiva; la demanda fue técnica; la cuerda procesal observada correspondió

a las formas previstas por el legislador para esta clase de asuntos, y existe interés para obrar, razón por la cual no se observa ninguna circunstancia que impida acceder al fondo de la cuestión planteada para darle solución.

3.2. LA RESTITUCIÓN.

Es de vital importancia destacar que el proceso de lanzamiento se ha instituido para que, por las vías propias del proceso verbal sumario en este caso y siguiendo los trámites del artículo 384 del Estatuto Procesal, se tramiten todas las controversias que, debido a la terminación del contrato y la consiguiente restitución del bien dado en arrendamiento, puedan suscitarse.

Las cargas de los demandados en el proceso de lanzamiento varían según la causal alegada. Si esta se refiere a la mora en el pago de la renta, para que pueda ser escuchado es requisito indispensable consignar a órdenes del juzgado las sumas que el demandante afirma se le adeudan, o entregar los recibos provenientes del demandante donde figuran las cancelaciones de esos cánones, aspecto al cual se refiere el párrafo 2º, del numeral del art. 384 citado.

Importante es resaltar que el pago, cuando es a través de consignación en la cuenta del Juzgado debe efectuarse "oportunamente", o sea dentro de los términos establecidos en el contrato, pues si así no acontece de pleno derecho opera la sanción, de no ser oído, que no requiere de un auto que la declare, tan solo de la comprobación de la correspondiente circunstancia; naturalmente, inmediatamente paga, recobra de ese momento en adelante y no con efecto retroactivo la posibilidad de seguir siendo oído.

En el asunto que ahora nos ocupa, se evidencia que la parte demandada no sólo no han allegado al expediente las respectivas constancias del pago de los cánones adeudados por conducto de consignación a través de la cuenta

del Juzgado en el Banco Agrario, sino que, además, tampoco se allegó constancia alguna en la cual se acreditara el pago de estos cánones de arrendamiento recibidos por el arrendador.

Es por lo expuesto que encuentra el Despacho que están satisfechos los presupuestos fácticos requeridos para declarar la terminación del contrato de arrendamiento sobre el local comercial cafetería, ubicado en el segundo piso de la Carrera 55 Tenerife N°. 49-51 de Medellín, en consecuencia, se ordenará la restitución del mismo.

Por lo anterior, se condenará en costas a la parte demandada a favor de la demandante, las cuales serán liquidadas por la secretaría del Juzgado en debida oportunidad. Por concepto de agencias en derecho para ser incluidas por la Secretaría en la liquidación de costas, se fija la suma de \$626.000.00, correspondiente al 5% del capital ejecutable (Art. 365 numeral 1° del Código General del Proceso y Acuerdo No. PSAA16-10554 agosto 5 de 2016 el Consejo Superior de la Judicatura).

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Décimo Civil Municipal de Oralidad de Medellín**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la Universidad Autónoma Latinoamericana, como arrendadora, y el señor Efraín Jaramillo Gaviria, como arrendatario, por mora en los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: ORDENAR a María Olga Cárdenas de Jaramillo (cónyuge supérstite de Efraín Jaramillo Gaviria), Jorge Iván Jaramillo Cárdenas (hijo del señor Efraín Jaramillo Gaviria y administrador del local comercial) y a los herederos indeterminados de Efraín Jaramillo Gaviria la restitución y entrega del local comercial cafetería, ubicado en el segundo piso de la Carrera 55 Tenerife N°. 49-51 de Medellín, para lo cual contarán con un término de tres (3) días hábiles posteriores a la ejecutoria de la sentencia. De no procederse voluntariamente con la entrega, desde ahora se ordena comisionar a los **Juzgados Civiles Municipales de Medellín Para el Conocimiento Exclusivo de Despachos Comisorios (Reparto)**, para que proceda con el respectivo lanzamiento y se dé cumplimiento a esta sentencia, funcionario judicial que tendrá todas las facultades inherentes a la comisión, entre ellas del ser del caso, la de allanar.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Por concepto de agencias en derecho para ser incluidas por la Secretaría en la liquidación de costas, se fija la suma de \$626.000.00, correspondiente al 5% del capital ejecutable (Art. 365 numeral 1° del Código General del Proceso y Acuerdo No. PSAA16-10554 agosto 5 de 2016 el Consejo Superior de la Judicatura).

NOTIFÍQUESE

JOSÉ MAURICIO ESPINOSA GÓMEZ

JUEZ

9

Firmado Por:

Jose Mauricio Espinosa Gomez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 010
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: **17eb1d19494d39ffa7da33abf8a83680a6dcb2e0b9073b8cde0fd506738133ca**

Documento generado en 18/04/2022 12:26:45 PM

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