



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, agosto veinticinco (25) de dos mil veintiuno (2021)

Radicado	05001-40-03-010- 2020-00436 -00
Proceso	Verbal Sumario restitución de inmueble arrendado
Demandante	MARY LUZ ARISTIZABAL ARISTIZABAL
Demandado	MARTA OLIVIA MEJÍA GÓMEZ y MARÍA DEL CONSUELO MEJÍA GÓMEZ
Tema	Ordena restituir inmueble

Se decide el proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO promovido por MARY LUZ ARISTIZABAL ARISTIZABAL en contra de MARTA OLIVIA MEJÍA GÓMEZ y MARÍA DEL CONSUELO MEJÍA GÓMEZ, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y en consecuencia se busca la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre ellas y la restitución del inmueble ubicado en la – local comercial- ubicado en la carrera 54 No. 46-21, Edificio Carlos Enrique Cardona, Local 101 de Medellín.

I. ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado en la Oficina Judicial de Medellín MARY LUZ ARISTIZABAL ARISTIZABAL través de apoderado judicial promovió demanda verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado en contra de la demandada con base en los siguientes,

1.1. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Narra la demandante que mediante contrato de arrendamiento celebrado el 13 de febrero de 2019, MARY LUZ ARISTIZABAL ARISTIZABAL entregó en arrendamiento a MARTA OLIVIA MEJÍA GÓMEZ y a MARÍA DEL CONSUELO MEJÍA GÓMEZ, el inmueble ubicado en la carrera 54 No. 46-21, Edificio Carlos Enrique Cardona, Local 101 de Medellín.

El canon pactado consistió en la suma de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.0000.000) mensual, pagaderos en forma anticipada dentro de los tres (3)

primeros días de cada mensualidad, y el contrato se celebró por un término inicial de un año (12 meses) contados a partir del 13 de febrero de 2019.

Manifiesta que la demandada se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de 16 de abril de 2020.

1.2. PETICIONES

Con fundamento en lo expuesto se solicitó que se declarara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 54 No. 46-21, Edificio Carlos Enrique Cardona, Local 101 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.

Se condene al demandado a pagar la cláusula penal pactada en el contrato por el incumplimiento de las obligaciones allí pactadas.

Finalmente, que se condene en costas a las demandadas.

1.3. TRÁMITE DE LA INSTANCIA

La demanda fue admitida el 19 de agosto de 2020 en contra las señoras MARTA OLIVIA MEJÍA GÓMEZ y MARÍA DEL CONSUELO MEJÍA GÓMEZ y se ordenó notificar dicho auto a la demandada en la forma dispuesta en los artículos 291 a 293 del Código general del proceso, concediéndole el término de diez (10) días para contestar la demanda. Asimismo, se le advirtió que para ser escuchada en el proceso debería consignar los cánones de arrendamiento alegados por la demandante y los que se causen dentro del curso en el proceso en el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA Sucursal Carabobo de Medellín.

Las demandadas MARTA OLIVIA MEJÍA GÓMEZ y MARÍA DEL CONSUELO MEJÍA GÓMEZ, se notificaron personalmente del contenido de la demanda y si bien allegaron escrito de contestación con excepciones de mérito, dentro del

término legal no demostraron el pago de los cánones que se denunciaron en mora con la presentación de la demanda.

Así las cosas, se dará cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo del numeral 3 y 4 del artículo 384 del C. G del P.

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.

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 1ª 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 Código general del proceso se tramiten todas las

controversias que en razón de 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 del Estatuto Procesal.

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 ipso jure 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 las demandadas 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.

Consecuencia de lo expuesto, encuentra el Despacho que están satisfechos los presupuestos fácticos requeridos para declarar la terminación del contrato de arrendamiento sobre el local comercial ubicado en la carrera 54 No. 46-21, Edificio Carlos Enrique Cardona, Local 101 de Medellín y, en consecuencia, se ordenará la restitución del mismo.

Finalmente, respecto de la pretensión de condenar a las demandadas al pago de la cláusula penal, el Despacho no accederá a lo solicitado puesto que como lo dijo la H. Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en Sentencia de

mayo 25 de 2011, con Magistrado Ponente William Namén Vargas expediente 47001-22-13-000-2011-00033-01, *"dada la naturaleza y finalidad específica perseguida con el proceso de restitución de inmueble arrendado, no había lugar a condenar a la parte demandada a pagar las demás penalidades e intereses causados como consecuencia del incumplimiento y de la terminación. Este tipo de obligaciones, en cuanto sean claras, expresas y exigibles, pueden reclamarse a través del proceso ejecutivo"*, por lo que no es el proceso de restitución la vía procesal idónea para ello.

En consecuencia, de lo anterior, se condenará en costas a la parte demandada a favor de la sociedad 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 \$1.220.000.00, 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). Líquidense las costas por la Secretaría del Despacho.

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 **MARY LUZ ARISTIZABAL ARISTIZABAL** como arrendadora y **MARTA OLIVIA MEJÍA GÓMEZ y MARÍA DEL CONSUELO MEJÍA GÓMEZ** como arrendataria, por mora en los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada la restitución y entrega del inmueble ubicado en la carrera 54 No. 46-21, Edificio Carlos Enrique Cardona, Local 101 de Medellín, a la parte demandante **MARY LUZ ARISTIZABAL**

ARISTIZABAL, para lo cual contará con un término de tres (3) días 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 procedan con el respectivo lanzamiento y se de 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: DENEGAR la pretensión de condenar al demandado a pagar la cláusula penal pactada en el contrato por el incumplimiento de las obligaciones allí pactadas, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte ejecutada y a favor del ejecutante. Por concepto de agencias en derecho para ser incluidas por la Secretaría en la liquidación de costas, se fija la suma de \$1.220.000.00, correspondiente al 5% del capital ejecutable (Art. 365 numeral 1º del Código General del Proceso y Acuerdo No. PSAA16-10554 Agosto 5 de 2016 el Consejo Superior de la Judicatura). Líquidense las costas por la Secretaría del Despacho.

NOTIFÍQUESE

JOSÉ MAURICIO ESPINOSA GÓMEZ

JUEZ

9

Firmado Por:

**Jose Mauricio Espinosa Gomez
Juez Municipal
Civil 010
Juzgado Municipal
Antioquia - Medellin**

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: **9c50b3ff963f7484b01ecadca686468f72b9f740d0ca651d4d012f5be5239456**
Documento generado en 25/08/2021 11:30:50 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>