



República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, septiembre veinticuatro (24) de dos mil veintiuno (2021)

Radicado	05 001 40 03 010 2021-00648 00
Proceso	Verbal
Demandante	MARILU VARGAS TREJOS
Demandado	CARLOS ANDRES CAÑAVERAL MOLINA y otros
Asunto	Sentencia 253 de 2021
Tema	Ordena restituir inmueble

Trabada la relación procesal, se procede a decidir el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado promovido por MARILU VARGAS TREJOS contra CARLOS ANDRES CAÑAVERAL MOLINA, MARIA OFIR OCHOA PARRA y MARÍA PARRA GARZÓN por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, y en consecuencia se busca la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre ellos y la restitución del inmueble ubicado en la carrera 63 A #45 A -43 interior 201 de Medellín.

I. ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado en la Oficina Judicial de Medellín la señora MARILU VARGAS TREJOS a través de apoderado judicial promovió demanda verbal de restitución de inmueble arrendado de vivienda urbana en contra de CARLOS ANDRES CAÑAVERAL MOLINA, MARIA OFIR OCHOA PARRA y MARÍA PARRA GARZÓN con base en los siguientes,

1.1. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

La demandante como arrendadora celebró, mediante documento privado, un contrato de arrendamiento con CARLOS ANDRES CAÑAVERAL MOLINA, MARIA OFIR

OCHOA PARRA y MARÍA PARRA GARZÓN sobre el inmueble ubicado en la Carrera 63 A #45 A -43 interior 201 de Medellín

Señala que el canon pactado consistió en la suma de DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$240.000) moneda legal, pago que debía efectuar anticipadamente dentro de los primeros días de cada mensualidad.

Afirma que los coarrendatarios incumplieron con el pago de los cánones de arrendamiento a la poderdante que asciende a las siguientes sumas:

- Cánones de arrendamiento del 2019 la suma de \$420.000
- Cánones de arrendamiento del 2020 la suma de \$1.150.000
- Servicios públicos de 2020 la suma de \$800.000
- Servicios públicos vencidos de años anteriores por la suma de \$562.113
- Servicios públicos de energía vencidos de años atrás la suma de \$428.017

1.2. PETICIONES

Con fundamento en lo expuesto se solicitó que se declarara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre MARILU VARGAS TREJOS y CARLOS ANDRES CAÑAVERAL MOLINA, MARIA OFIR OCHOA y MARÍA PARRA GARZÓN en calidad de coarrendatarios, sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 63 A #45 A -43 interior 201 de Medellín, por el incumplimiento en que han incurrido los coarrendatarios en cuanto a las obligaciones de pago del canon de arrendamiento en las fechas estipuladas.

Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la restitución del inmueble y en caso de no hacerlo pacíficamente comisione a la autoridad competente a fin de que se practique el lanzamiento. Finalmente, que se condene en costas a la demandada.

1.3. TRÁMITE DE LA INSTANCIA

La demanda fue admitida el trece de julio del presente año, contra CARLOS ANDRES CAÑAVERAL MOLINA, MARIA OFIR OCHOA PARRA y MARÍA PARRA GARZÓN y se ordenó notificar dicho auto a los demandados, concediéndole el término de veinte (20) días para contestar la demanda. Asimismo, se le advirtió que para ser escuchado en el proceso debería consignar los cánones de arrendamiento alegados por el demandante y los que se causen dentro del curso del proceso en el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA Sucursal Carabobo de Medellín.

Los demandados fueron notificación al correo electrónico denunciado en la demanda, dejando vencer los términos de traslado sin hacer del derecho de oposición, tampoco se aportaron prueba alguna tendiente a demostrar el pago de los cánones, y servicios públicos 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 en el 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, cuotas de administración y servicios públicos.

Se entra a decidir, previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

3.1. DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES Y MATERIALES:

Concurren los presupuestos procesales necesarios para dirimir el conflicto sometido a la Jurisdicción; así mismo en la demanda concurren los requisitos materiales para dar cauce al proceso y ello conducirá, obviamente, a proferir decisión de mérito.

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 y siguiendo los trámites de los artículos 368 y ss y 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 ésta 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 inciso 2º, numeral 4º del art. 424 Código General del Proceso, así:

“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 del 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.”.

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 los demandados 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 y servicios públicos domiciliarios.

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: DECLÁRESE judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la señora MARILU VARGAS TREJOS, como arrendadora y CARLOS ANDRES CAÑAVERAL MOLINA, MARIA OFIR OCHOA PARRA y MARÍA PARRA GARZÓN como arrendatarios, por mora el pago los cánones de arrendamiento, y pago de servicios públicos domiciliarios.

SEGUNDO: ORDÉNESE a la parte demandada la restitución y entrega del inmueble ubicado en la Carrera 63 A #45 A -43 interior 201 de Medellín, a la parte demandante señora MARILU VARGAS TREJOS, para lo cual contará con un término de ocho (8) días posteriores a la ejecutoria de la sentencia. De no procederse voluntariamente a la entrega, se ordenará comisionar a los JUECES CIVILES MUNICIPALES DE MEDELLÍN PARA EL CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE DESPACHOS COMISORIOS.

TERCERO: CONDÉNESE en costas a la parte demandada. Por concepto de agencias en derecho para ser incluidos en la liquidación de costas se fija la suma de un salario mínimo legal vigente, equivalente a NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISES PESOS (\$908.526, 00).

NOTIFÍQUESE

JOSE MAURICIO ESPINOSA GÓMEZ

Juez

1

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:

aef7cd874fa55221ed75f20e2053be7dc0e15db164bac6f9a2d64ec115385448

Documento generado en 24/09/2021 09:47:19 AM

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