



República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, septiembre veintiocho (28) de dos mil veintiuno (2021)

Radicado	05 001 40 03 010 2020-00847 00
Proceso	Verbal
Demandante	PORTADA INMOBILIARIA S.A.S.
Demandado	JHON JAIRO OSPINA BONILLA
Asunto	Sentencia 257 de 2021
Tema	Ordena restituir inmueble

Digitalizado el expediente de la referencia, y encontrándose notificada electrónicamente la parte demandada, se procede a decidir el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado promovido por la sociedad PORTADA INMOBILIARIA S.A.S., contra JHON JAIRO OSPINA BONILLA 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 No. 34- 65 Apto 202, parqueadero 9-17, útil 9, Edificio Manhattan barrio Conquistadores del municipio de Medellín.

I. ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado en la Oficina Judicial de Medellín la entidad PORTADA INMOBILIARIA S.A.S., a través de apoderado judicial promovió demanda verbal de restitución de inmueble arrendado de vivienda urbana en contra de JHON JAIRO OSPINA BONILLA con base en los siguientes,

1.1. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Narra el apoderado demandante que la demandante como arrendadora celebró, mediante documento privado, un contrato de arrendamiento con JHON JAIRO

OSPINA BONILLA y FREDY DE JESUS GÓMEZ RÚA, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 63 A No. 34- 65 Apto 202, parqueadero 9-17, útil 9, Edificio Manhattan barrio Conquistadores del municipio de Medellín, destinado a vivienda urbana.

Señala que el canon pactado consistió en la suma de DOS MILLONES DE PESOS M/L (\$2.000.000) mensuales, que pagarían por anticipado, el día uno de cada período mensual, canon que la actualidad asciende a la suma de \$2.229.625.

Afirma que los arrendatarios incumplieron con el pago de los cánones de arrendamiento adeudando a su poderdante los siguientes cánones de arrendamiento:

- Agosto 1 a agosto 31 de 2019 por valor de \$2.148.001
- Septiembre 1 a septiembre 30 de 2019 por valor de \$2.148.001
- Octubre 1 a octubre 31 de 2019 por valor de \$2.148.001
- Noviembre 1 a noviembre 30 de 2019 por valor de \$2.148.001
- Diciembre 1 a diciembre 31 de 2019 por valor de \$2.148.001
- Enero 1 a enero 31 de 2020 por valor de \$2.148.001
- Febrero 1 a febrero 29 de 2020 por valor de \$2.229.625
- Marzo 1 a marzo 31 de 2020 por valor de \$2.229.625
- Abril 1 a abril 30 de 2020 por valor de \$2.229.625
- Mayo 1 a mayo 31 de 2020 por valor de \$2.229.625
- Junio 1 a junio 30 de 2020 por valor de \$2.229.625
- Julio 1 a julio 31 de 2020 por valor de \$2.229.625
- Agosto 1 a agosto 31 de 2020 por valor de \$2.229.625
- Septiembre 1 a septiembre 30 de 2020 por valor de \$ 2.229.625
- Octubre 1 a octubre 31 de 2019 por valor de \$2.229.625
- Noviembre 1 a noviembre 30 de 2020 por valor de \$2.229.625

1.2. PETICIONES

Con fundamento en lo expuesto solicitó se declarara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 63 A No. 34- 65 Apto 202, parqueadero 9-17, útil 9, Edificio Manhattan barrio Conquistadores del municipio de Medellín, por el incumplimiento en que han

incurrido los coarrendatarios en cuanto a las obligaciones del 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 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 catorce de enero del presente año, contra JHON JAIRO OSPINA BONILLA y se ordenó notificar dicho auto al demandado, 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 en el proceso en el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA Sucursal Carabobo de Medellín.

El demandado fue notificado al correo electrónico denunciado en la demanda, dejando vencer los términos de traslado sin hacer uso del derecho de oposición, tampoco se aportaron prueba alguna tendiente a demostrar 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 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 siguientes, en armonía con el 384 del Código General del Proceso, 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 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 el demandado no sólo no ha 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 de Colombia, sino que además, tampoco se allegó constancia alguna en la cual se acreditara el pago de estos cánones de arrendamiento.

Advierte este operador jurídico que si bien el artículo 1 del Decreto 579 de 2020, establece la imposibilidad para el arrendador de aplicar sanciones como consecuencia del incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses comprendidos entre el 15 de abril y 30 de junio de 2020, en el presente asunto, el demandante alega la falta de pago de los cánones causados por los siguientes meses:

- Agosto 1 a agosto 31 de 2019 por valor de \$2.148.001
- Septiembre 1 a septiembre 30 de 2019 por valor de \$2.148.001
- Octubre 1 a octubre 31 de 2019 por valor de \$2.148.001
- Noviembre 1 a noviembre 30 de 2019 por valor de \$2.148.001
- Diciembre 1 a diciembre 31 de 2019 por valor de \$2.148.001
- Enero 1 a enero 31 de 2020 por valor de \$2.148.001
- Febrero 1 a febrero 29 de 2020 por valor de \$2.229.625
- Marzo 1 a marzo 31 de 2020 por valor de \$2.229.625
- Abril 1 a abril 30 de 2020 por valor de \$2.229.625
- Mayo 1 a mayo 31 de 2020 por valor de \$2.229.625
- Junio 1 a junio 30 de 2020 por valor de \$2.229.625
- Julio 1 a julio 31 de 2020 por valor de \$2.229.625
- Agosto 1 a agosto 31 de 2020 por valor de \$2.229.625
- Septiembre 1 a septiembre 30 de 2020 por valor de \$ 2.229.625
- Octubre 1 a octubre 31 de 2019 por valor de \$2.229.625
- Noviembre 1 a noviembre 30 de 2020 por valor de \$2.229.625

Así las cosas, y dado que además de los cánones causados entre el 15 de abril y 30 de junio de 2020, se reclama la mora de los meses de agosto a diciembre de 2019 y del 1 de enero al 30 de noviembre de 2020, habrá de acogerse las pretensiones de la demanda y declararse la terminación del contrato solicitado en esta demanda.

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 sociedad PORTADA INMOBILIARIA S.A.S., como arrendadora y JHON JAIRO OSPINA BONILLA como arrendatario, por mora el pago los cánones de arrendamiento causados del 1 de agosto de 2019 al 30 de noviembre de 2020.

SEGUNDO: ORDÉNESE a la parte demandada la restitución y entrega del inmueble ubicado en la Carrera 63 A No. 34- 65 Apto 202, parqueadero 9-17, útil 9, Edificio Manhattan barrio Conquistadores del municipio de Medellín, a la parte demandante PORTADA INMOBILIARIA S.A.S., 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:

8e192275627d86fa1f20ac987be9d734d58368d533d5f0d69c112123dc0d85c3

Documento generado en 28/09/2021 11:48:03 AM

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