



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, diciembre uno (1) de dos mil veintiuno (2021)

Radicado	05 001 40 03 010 2021-00883 00
Proceso	Verbal
Demandante	ASESORIAS INMOBILIARIAS VM S.A.S
Demandado	JOHN FREDY MUÑOZ QUERUBIN
Asunto	Sentencia 331 de 2021
Tema	Ordena restituir inmueble arrendado

Digitalizado el expediente de la referencia, y encontrándose trabada la relación procesal, se procede a decidir el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado promovido por ASESORIAS INMOBILIARIAS VM S.A.S, contra JOHN FREDY MUÑOZ QUERUBIN 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 79 No. 49A – 54, de la ciudad de Medellín.

I. ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado en la Oficina Judicial de Medellín la sociedad ASESORIAS INMOBILIARIAS VM S.A.S a través de apoderado judicial promovió demanda verbal de restitución de inmueble arrendado de vivienda urbana en contra del señor JOHN FREDY MUÑOZ QUERUBIN con base en los siguientes,

1.1. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Narra el apoderado demandante que mediante contrato de arrendamiento celebrado ASESORIAS INMOBILIARIAS VM S.A.S entregó en arrendamiento al citado demandado un inmueble ubicado en la carrera 79 No. 49A – 54, de la ciudad de Medellín.

El canon pactado consistió en el pago de UN MILLÓN TREINTA Y OCHO MIL PESOS (\$1.038.000), presentado mora en el pago de cánones de arrendamiento desde el mes de julio de 2021 por la suma \$837,470.00 y septiembre de 2021 por la suma de \$1,038,000.00.

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 79 No. 49A – 54, de de Medellín, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la restitución del inmueble y en caso de no hacerlo pacíficamente se 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 17 de septiembre de 2021, en contra JOHN FREDY MUÑOZ QUERUBIN 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 a través de correo electrónico desde el 21 de septiembre del presente año, sin hacer uso del derecho de oposición, tampoco se aportó prueba alguna tendiente a demostrar el pago de los cánones alegados 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.

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.

Conforme a los hechos de la demanda que se fundamenta en el no pago de cánones de arrendamiento de los meses de julio y septiembre de 2021 no opera la suspensión de orden de despaño promulgada mediante Decreto 579 de 2020, el cual señalaba que durante el periodo comprendido entre el 15 de abril y 30 de junio de 2020, se suspendían las ordenes de ejecución de cualquier acción de desalojo, que tenga como fin la restitución de inmuebles.

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 recibidos por el arrendador, evidenciándose el incumplimiento de su obligación contractual, y por ende incurriendo en la causal que permite dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera judicial.

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 ASESORIAS INMOBILIARIAS VM S.A.S., como arrendadora y JOHN FREDY MUÑOZ QUERUBIN, como arrendatario, por mora en el pago de cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: ORDÉNESE a la parte demandada la restitución y entrega del bien inmueble ubicado en la carrera 79 No. 49A – 54, de la ciudad de Medellín, al arrendador ASESORIAS INMOBILIARIAS VM 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 a fin de que se sirva practicar la correspondiente diligencia.

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

NOTIFÍQUESE

JOSE MAURICIO ESPINOSA GÓMEZ

Juez

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: **f01e66f9a02a0c670794f5a1e69efc86a8bf5ce3eeaf1978ba8242ce6652d73f**

Documento generado en 01/12/2021 03:24:56 PM

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