



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Medellín, cinco (05) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

RADICADO:	05001 31 03 012 2023-0038000
PROCESO:	VERBAL - RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	MARIA LUISA DEL SOCORRO HOYOS DE ARANGO
DEMANDADOS:	JULIAN ANDRES RUBIO GRANADA, GUSTAVO ALFREDO GARCIA QUINTERO, KAROLINA MORALES VANEGAS, JOAQUÍN GUILLERMO JIMÉNEZ URREA
PROVIDENCIA	SENTENCIA
DECISIÓN	ORDENA RESTITUCIÓN
FALLO	019

ASUNTO A TRATAR

Se procede a dictar sentencia de primera instancia en este proceso VERBAL de RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO incoado por el MARIA LUISA DEL SOCORRO HOYOS DE ARANGO, en contra de JULIAN ANDRES RUBIO GRANADA, GUSTAVO ALFREDO GARCIA QUINTERO, KAROLINA MORALES VANEGAS, JOAQUÍN GUILLERMO JIMÉNEZ URREA.

PRETENSIONES

Solicito MARIA LUISA DEL SOCORRO HOYOS DE ARANGO a través de apoderado judicial, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado con JULIAN ANDRES RUBIO GRANADA, GUSTAVO ALFREDO GARCIA QUINTERO, KAROLINA MORALES VANEGAS y JOAQUÍN GUILLERMO JIMÉNEZ URREA, sobre el Local comercial situado en la Carrera 50 N° 46 90, Pisos 1 y 2 y Carrera 50 N° 46 80 del Municipio de Medellín, Antioquia; por el incumplimiento contractual de éstos, consistente en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento; en consecuencia, se ordene la restitución de dicho inmueble a la arrendadora; y se condene en costas procesales a los demandados.

FUNDAMENTOS FÁCTICOS.

Manifestó la parte actora que mediante contrato celebrado el 23 de Mayo de 2023, MARIA LUISA DEL SOCORRO HOYOS DE ARANGO, entregó en arrendamiento a JULIAN ANDRES RUBIO GRANADA, GUSTAVO ALFREDO GARCIA QUINTERO, KAROLINA MORALES VANEGAS, y JOAQUÍN GUILLERMO JIMÉNEZ URREA, local comercial situado en la Carrera 50 N° 46 90, Pisos 1 y 2 y Carrera 50 N° 46 80 de Medellín, Antioquia.

Indicó que en dicho contrato de arrendamiento, se pactó una vigencia inicial de cinco (5) años, contados a partir del 1 de Junio de 2023 y con vencimiento el 1 de Mayo de 2028; siendo destinado el inmueble arrendado a una actividad comercial, consistente en la operación de un almacén de calzado y marroquinería, conforme se estableció en la cláusula séptima.

Precisó que las partes acordaron en la cláusula CUARTA, que el canon de arrendamiento para el primer año, sería por la suma de \$24´000.000 mensuales, más el IVA correspondiente, lo que debían ser pagados en mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) primeros días corrientes de cada periodo mensual.

Argumentó que los arrendatarios no han pagado el canon de arrendamiento correspondiente a los meses de Agosto y Septiembre de 2023, por lo que han incurrido en mora en el pago de la renta, incumpliendo gravemente al contrato de arrendamiento, lo que constituye una justa causal para que el arrendador solicite la terminación judicial del contrato de arrendamiento y la consiguiente restitución del local arrendado.

TRAMITE PROCESAL DE INSTANCIA

Por auto del 04 de octubre de 2023, se admitió la demanda VERBAL, la cual se notificó a la parte demandada mediante correo electrónico enviado el 23 de octubre de 2023, encontrándose el término para contestar vencido, sin que exista pronunciamiento alguno por su parte.

Ahora bien, vencido el término de traslado de la demanda, sin que la parte demandada propusiera excepciones, mediante auto del 29 de enero de 2024, se

ordenó proferir sentencia anticipada, conforme a lo establecido en el art. 278 del C. G. del P.

NULIDADES Y PRESUPUESTOS PROCESALES

En el curso del proceso no se ha incurrido en vicio alguno que invalide lo actuado. Así mismo, los presupuestos procesales están satisfechos para dictar sentencia de fondo, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

El problema jurídico consiste en establecer si existió incumplimiento por parte de JULIAN ANDRES RUBIO GRANADA, GUSTAVO ALFREDO GARCIA QUINTERO, KAROLINA MORALES VANEGAS, JOAQUÍN GUILLERMO JIMÉNEZ URREA., con relación a las obligaciones contraídas como consecuencia de la celebración del contrato de arrendamiento con la demandante.

El numeral 1º del artículo 384 del Código de General del Proceso, dispone que *"1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria."*

Frente al contrato de arrendamiento, establece la ley 820 de 2003 en su artículo 2. **"Definición.** *El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado..."*

Dicha Ley en su artículo 9 enumera las Obligaciones del arrendatario, siendo la primera: *"Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido."*

Por último, en el artículo 22 de la plurimentada Ley, se consagran las causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, entre las que se indicó: *"La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato..."*

Dadas las anteriores normas y entrando en el caso concreto, consta en el plenario que la demandante cumplió con la exigencia de acompañar la prueba documental del contrato de arrendamiento de local comercial, el cual fue suscrito en mayo de 2023, por las partes sobre el Local comercial situado en la Carrera 50 N° 46 90, Pisos 1 y 2 y Carrera 50 N° 46 80 del Municipio de Medellín, Antioquia, que recoge la voluntad de las partes. Dicho documento se presume auténtico al tenor del art. 244 del C.G.P, y al no haberlo tachado de falso, tiene pleno valor probatorio.

En el presente asunto como fundamento de sus pretensiones, señala la demandante que la arrendataria no ha cumplido con su obligación de hacer el pago de las rentas mensuales correspondientes a Agosto y Septiembre de 2023, y que según lo estipulado en el contrato de arrendamiento, en caso de incumplimiento de una o de todas las obligaciones acordadas en el contrato, quedaba la arrendadora facultada para darlo por terminado unilateralmente y exigir la inmediata restitución del inmueble y/o de demandar su incumplimiento, en ambos casos, con derecho al pago, a título de pena, de una suma de dinero equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento mensual vigente al momento del incumplimiento, sin que fuera necesario requerimiento o notificación alguna.

Reitera el despacho, que en este proceso NO existe duda alguna sobre la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y demandado, pues el mismo fue aportado por la parte actora con la demanda y por eso, el demandado tenía la carga probatoria de demostrar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, entre ellas, el pago de los cánones de arrendamiento acordados en el referido contrato.

Visto lo anterior, y teniendo en cuenta que el demandado guardó silencio al respecto, no se logró desvirtuar la mora en el pago de los cánones señalados, así las cosas, se acogerán las pretensiones de la demanda.

Las costas. Por las resultas del juicio, se condenará en costas a los demandados.

En razón de lo expuesto, **EL JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: Se acogen las pretensiones de la demanda con las cuales se inició este proceso VERBAL de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, incoado por MARIA LUISA DEL SOCORRO HOYOS DE ARANGO, frente a JULIAN ANDRES RUBIO GRANADA, GUSTAVO ALFREDO GARCIA QUINTERO, KAROLINA MORALES VANEGAS, JOAQUÍN GUILLERMO JIMÉNEZ URREA., conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia

SEGUNDO: Por mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde agosto de 2023 hasta la fecha, **se declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento**, celebrado entre MARIA LUISA DEL SOCORRO HOYOS DE ARANGO, como arrendadora y JULIAN ANDRES RUBIO GRANADA, GUSTAVO ALFREDO GARCIA QUINTERO, KAROLINA MORALES VANEGAS, JOAQUÍN GUILLERMO JIMÉNEZ URREA., como arrendatarios.

TERCERO: Como consecuencia de la anterior declaración, el demandado está en la obligación de hacer entrega a la demandante, del bien inmueble local comercial situado en la Carrera 50 N° 46 90, Pisos 1 y 2 y Carrera 50 N° 46 80 de Medellín, Antioquia, en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia; si no lo hiciere, desde ya se ordena el lanzamiento, para lo cual se comisiona a los JUZGADOS TRANSITORIOS PARA EL CONOCIMIENTO DE DESPACHOS COMISORIOS DE MEDELLÍN (REPARTO), a quien se le enviará el exhorto con los anexos correspondientes.

CUARTO: Se condena en costas, a la parte demandada. Tásense en su debida oportunidad por la Secretaría del Despacho de conformidad con el artículo 366 del Código General del Proceso. Inclúyanse como AGENCIAS EN DERECHO la suma de 2 SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES, conforme lo autoriza el Acuerdo PSAA16-10554 de agosto 05 de 2016 expedido el Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

TATIANA VILLADA OSORIO
J U E Z

Firmado Por:
Tatiana Villada Osorio
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 012 Oral
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: **f338423f913a5fc4cf8df98e91669827bd98d05cf119f6354f50aeba36567cc5**

Documento generado en 05/02/2024 03:29:32 PM

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