

RADICADO	05001310301720210003700
PROCESO	VERBAL - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	JOSÉ FERNANDO URIBE BOLÍVAR
DEMANDADO	LEONEL DE JESÚS HENAO ZULUAGA
FALLO N°	DECLARA TERMINADO CONTRATO - ORDENA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE - CONDENA EN COSTAS



República de Colombia
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
MEDELLÍN

Medellín, ocho (08) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021)

Vencido el término para contestar la demanda, sin que la parte demandada hubiere presentado escrito alguno, se procede a proferir sentencia de primera instancia en este proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, incoado por JOSÉ FERNANDO URIBE BOLÍVAR contra LEONEL DE JESÚS HENAO ZULUAGA.

I. ANTECEDENTES

José Fernando Uribe Bolívar, por intermedio de apoderada judicial, instauró demanda declarativa de restitución de tenencia de inmueble arrendado en contra de Leonel de Jesús Henao Zuluaga, aduciendo como fundamentos fácticos de la demanda:

Que mediante contrato de arrendamiento celebrado el 03 de febrero de 2015, José Fernando Uribe Bolívar entregó a Leonel de Jesús Henao Zuluaga un local comercial compuesto por 6 locaciones del tercer piso del Edificio de Propiedad Horizontal denominado La 70, Urbanización La Florida, ubicado en la Calle 47D #68A-83 de la ciudad de Medellín.

El término de duración del contrato se acordó en 10 años contados a partir del 1° de febrero de 2015 y el precio del canon se pactó en \$2.000.000 mensuales, que actualmente está en \$2.517.454.

Indicó que el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento, pues omitió el pago de los cánones a partir del mes de mayo de 2020.

Con fundamento en lo anterior, la parte demandante solicitó declarar que por mora en el pago de los cánones de vencidos, se declare la terminación del contrato

de arrendamiento celebrado entre las partes y, en consecuencia, se ordene la restitución al demandante del inmueble entregado en arrendamiento y, si no acata la orden, se proceda a la entrega en los términos del artículo 308 del C.G.P.

II. TRAMITE DEL PROCESO

La demanda fue admitida el 22 de febrero de 2021, y de ella se ordenó correr traslado al demandado por el término de veinte días para que la conteste.

Mediante auto de fecha 16 de septiembre de 2021, se surtió la notificación al demandado por conducta concluyente, quien dentro del término de traslado para contestar emitió pronunciamiento a través de apoderada judicial, no obstante, no se plantearon excepciones de mérito frente a las pretensiones de la demanda, además que tampoco se consignaron los cánones para ser escuchado, conforme al requisito exigido por el artículo 384 numeral 4°

De manera que, no existiendo oposición, es procedente proferir la correspondiente sentencia, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P.

III. PRESUPUESTOS Y TRÁMITE

Se constatan cumplidos los presupuestos procesales: Juez con competencia, capacidad de las partes e idoneidad de la demanda.

En efecto este Juzgado Civil del Circuito de Oralidad Medellín tiene competencia para el Juzgamiento del presente asunto, por razón del domicilio del demandado y la mayor cuantía del interés patrimonial en pleito, conforme a la regla contenida en el numeral 6 del artículo 26 del Código General del Proceso.

El escrito de demanda está ajustado a los requisitos de forma que indica el artículo 82 del Código General del Proceso. Además, se encuentran satisfechos los presupuestos contenidos en el artículo 384 ibídem. No se requiere decreto y práctica de pruebas de oficio, pues los documentos adjuntos con la demanda, en particular el contrato de arrendamiento, constituyen fundamentos suficientes para el enjuiciamiento del asunto.

No se advierte causa de invalidez en la actuación. En orden a la sentencia que define esta instancia, proceden las siguientes

IV. CONSIDERACIONES

La Ley 820 en el canon 22, prevé como justa causa para dar por terminado el contrato de arrendamiento, desde la posición del arrendador, “... *la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato*”, en otras palabras, la falta de pago de la renta, su solución tardía o incompleta, o la entrega de ésta a un tercero no autorizado por el arrendador, configuran incumplimiento contractual que acarrearán, si la parte interesada lo invoca, la resolución del convenio en los términos previstos por el artículo 1546 del C. C., que señala:

“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.

Los presupuestos axiológicos de la condición resolutoria tácita han sido ampliamente comentados por la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia:

“La acción resolutoria contractual, requiere para su viabilidad y procedencia, de las siguientes tres condiciones esenciales: a) existencia de un contrato bilateral válido, b) incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita; y c) que el demandante por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos”.¹

La prueba de la existencia del contrato de arrendamiento la constituye el documento privado rubricado por las partes el 03 de febrero/2015, y cuando el demandante afirma que su contraparte no le ha cancelado los cánones aducidos en mora, en realidad hace una manifestación negativa indefinida que lo releva de la carga de la prueba, trasladándola al demandado (art. 177 C.P.C.), quien si bien contestó, no se opuso, mediante la formulación de excepciones. En conclusión, partiendo de un contrato válidamente celebrado e incumplido por el arrendatario, su terminación resulta procedente.

Por tratarse de un contrato de tracto sucesivo en el que las prestaciones recíprocas causadas de las partes, no se revierten; la forma jurídica de ponerle fin, es cesando sus efectos hacia futuro y por eso se declarará terminado el contrato aludido.

¹ Sentencia proferida por la mencionada corporación el 27 de 1981, citada por el Código Civil Colombiano Comentado, de Editorial Leyer, edición del 2003, página 689.

En consecuencia se ordenará a la parte demandada que una vez ejecutoriada ésta sentencia, restituya al demandante, el local comercial compuesto por 6 locaciones del tercer piso del Edificio de Propiedad Horizontal denominado La 70, Urbanización La Florida, ubicado en la Calle 47D #68A-83 de la ciudad de Medellín.

Si dicha orden no fuere cumplida, se dispone comisionar para la diligencia de entrega a la autoridad competente.

“Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso”, como previsión del numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso, de donde resulta que la parte demandada habrá de pagar, en este caso, las costas del proceso a favor del demandante.

Por lo expuesto, el **JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

VI. FALLA

PRIMERO. Declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **JOSÉ FERNANDO URIBE BOLÍVAR** como arrendador frente a **LEONEL DE JESÚS HENAO ZULUAGA** como arrendatario, respecto del siguiente inmueble: Un local comercial local comercial compuesto por 6 locaciones del tercer piso del Edificio de Propiedad Horizontal denominado La 70, Urbanización La Florida, ubicado en la Calle 47D #68A-83 de la ciudad de Medellín.

SEGUNDO. En consecuencia, condena al demandado **LEONEL DE JESÚS HENAO ZULUAGA**, como arrendatario, a restituir a favor de **JOSÉ FERNANDO URIBE BOLÍVAR**, una vez ejecutoriada esta sentencia, el inmueble indicado en el numeral anterior. Si no lo hiciere en dicho término, se dispone comisionar para la diligencia de entrega a la Inspección de Policía del Municipio de Medellín que por reparto corresponda.

TERCERO. El demandado **LEONEL DE JESÚS HENAO ZULUAGA** pagará las costas del proceso a favor de **JOSÉ FERNANDO URIBE BOLÍVAR**. Al hacer la liquidación de costas inclúyase como agencias en derecho la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JUZGADO DIECISIETE CIVIL
DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**
En la fecha **9 de noviembre de
2021**, se notifica el auto precedente
por ESTADOS electrónicos N°**105**.
Secretaría

Firmado Por:

Hernan Alonso Arango Castro

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 17

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:

bdc4f99f5d8c4f3886f347e6aa455982f2adda5ff89d7a420a1f4fe0e9f11a85

Documento generado en 07/11/2021 09:20:02 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>