



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, ocho (08) de junio de dos mil veinte (2020)

Radicado	05001 40 03 004 2019-00973- 00
Proceso	Verbal Sumario - Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante	HERNÁN DUVAN PÉREZ RAMÍREZ
Demandada	CARLOS MARIO GARCÍA Y OTRA
Providencia	Sentencia N°
Decisión	DECLARA TERMINADO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO- ORDENA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE

Se procede a emitir sentencia en este proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, promovido por HERNÁN DUVAN PÉREZ RAMÍREZ S.A. en contra de CARLOS MARÍO GARCÍA EVANS Y PAOLA ANDREA GARCÍA EVANS

I PRETENSIONES

Solicita el demandante se hagan las siguientes declaraciones:

1. Se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre HERNÁN DUVAN PÉREZ RAMÍREZ y los señores CARLOS MARÍO GARCÍA EVANS y PAOLA ANDREA GARCÍA EVANS por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento del apartamento 209 y parqueaderos 5 y 6 del Edificio la Concha No 1 P.H de Medellín.
2. Se ordene que los arrendatarios restituyan el inmueble al demandante, y de no acatar la orden, se comisione al funcionario competente para la práctica de la diligencia de entrega.

II FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Como causa petendi se expuso que, mediante documento privado fechado el día 10 de octubre de 2016 el señor HERNÁN DUVAN PÉREZ RAMÍREZ en calidad de arrendador y los señores CARLOS MARÍO GARCÍA EVANS y PAOLA ANDREA GARCÍA EVANS en calidad de arrendatarios suscribieron un contrato de arrendamiento sobre el apartamento No 209 y sus parqueaderos anexos No 5 y 6 del Edificio la Concha No 1 PH, situado en la Carrera 26 A No 10-23, de la ciudad de Medellín. Apartamento alinderado de la siguiente forma: Por el SUR, en 7.80 metros, con muro de cerramiento de fachada que da a zona verde privada de la unidad frente al edificio N. 1 y con las columnas estructurales, y en 1.80 metros con muro medianero que lo separa del hall de acceso a las escaleras; Por el NORTE, en 9.60 metros, con muro de cerramiento de fachada que da en parte a zona verde de la unidad frente a futuras etapas de la urbanización, y con columnas estructurales, y en parte a terraza del apartamento 107; Por el OCCIDENTE, en 13.70 metros con muro de cerramiento de fachada que da en parte sobre la terraza del apartamento 107 y en parte a zona verde y rampa de acceso a los garajes del edificio No 3; Por el ORIENTE, en 8.50

metros, con muro medianero que lo separa del apartamento 208 y con columnas estructurales en 1.10 metros con el hall de acceso a las escaleras y en 4.10 metros con muro de cerramiento de fachada queda a zona verde de la unidad y con columnas estructurales; por el NADIR, con losa de dominio común que lo separa del apartamento 107 y por el CENIT con losa de dominio común que lo separa del apartamento 307.

Que en el contrato se pactó una vigencia inicial de 12 meses contados a partir del día 6 de octubre de 2016 hasta el día 5 de octubre de 2017. No obstante, el contrato se ha venido prorrogando por periodos sucesivos iguales a la inicial, de manera que en la actualidad se encuentra vigente.

Que el canon de arrendamiento pactado entre las partes fue la suma de \$1.650.000 mensuales y es el mismo que rige en la actualidad.

Que el demandado se encuentra en mora de pagar los cánones desde mayo a septiembre de 2019, a razón de \$ 1.650.000.00 cada uno.

III LO ACTUADO

Por auto del 19 de septiembre de 2019 (folio 13) se admitió la presente demanda, notificándose los demandados por aviso el día 17 de diciembre de 2019 tal y como obra de folios 24 al 44 del expediente quienes dentro del término de traslado no emitió pronunciamiento alguno.

De ahí entonces, que al no existir oposición de los demandados se habrá de dar aplicación al numeral 3º del artículo 384 del C.G.P.

IV CONSIDERACIONES.

Presupuestos procesales. Como puede verse, se cumplen todos los presupuestos procesales legales para emitir un fallo de fondo como son: demanda en forma, competencia, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente.

Del contrato de arrendamiento. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado (artículo 1973 del C. Civil).

Dicho contrato es bilateral, ya que ambas partes se obligan recíprocamente; oneroso, por cuanto se obtienen utilidades; consensual, porque se perfecciona con el simple consentimiento, de tracto sucesivo, ya que se realiza periódicamente, conmutativo, por cuanto las partes conocen el alcance de sus pretensiones. Es un acto administrativo no dispositivo, ya que la cosa objeto del contrato es entregado en mera tenencia.

El artículo 384 del C.G.P exige como requisito previo a la admisión de la demanda la prueba del contrato de arrendamiento, y en primer término puede allegarse el contrato escrito, sea original o copia, sin necesidad de que esté suscrito por testigos, basta que esté suscrito por el arrendatario, no importa si falta la firma del arrendador, el legislador claramente expresó "suscrito por el arrendatario", aún copia informal del mismo.

Si no existe prueba documental del contrato, bien o porque no se suscribió o porque el demandante no tiene el original o copia en su poder, puede solicitarse un interrogatorio extraproceso y si de su práctica se concluye que sí existe el contrato de arrendamiento, servirá de anexo a la demanda.

Finalmente, si tampoco se logra la confesión extraprocesal, puede el demandante presentar la prueba testimonial siquiera sumaria, o sea al menos dos declaraciones de testigos que depongan sobre la existencia del contrato de arrendamiento, quiénes son sus partes, el objeto del mismo, la renta, la forma de pago y los elementos necesarios para que el juez llegue a la convicción de que sí existe esa relación contractual.

Por prueba sumaria se entiende como aquella que no ha sido sometida a la contradicción, pero que es en todos los casos una prueba completa, que reúne los requisitos legales sobre su producción. No es posible aceptar como prueba sumaria la que es deficiente o incompleta.

Carga de la prueba. Además de los referidos presupuestos procesales, como requisito sine qua non para la solución de fondo en los procesos, se requiere que tanto el demandante como el demandado demuestren los presupuestos fácticos en los cuales fundan su acción, oposición y defensa, de modo que el buen éxito del proceso dependa del mayor o menor esfuerzo probatorio, en aplicación del principio de la carga de la prueba consagrado en el Art. 167 del C.G.P. en alianza con el Art. 1757 del C. Civil; esto sólo en cuanto a la consecución de las pruebas y su aporte al proceso, porque una vez practicadas en nada importa su origen, pues el Art. 176 C.G.P dispone que deben ser apreciadas en conjunto, para buscar la verificación de los hechos y acertar la decisión.

Sabido es que toda decisión Judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, y este sencillo enunciado del artículo 164 del C.G.P, es necesario concatenarlo con el 167 lb., consagradorio de lo que universalmente se conoce con el nombre "Carga de la Prueba".

V PROCEDENCIA DE LA SENTENCIA DE RESTITUCIÓN:

En el caso que se define, con el demandado y como prueba documental del contrato de locación litigado, se aportó el documento privado, documento allegado en copia auténtica, por lo que se admitió como prueba del contrato, que colmaba la exigencia del anexo necesario especial de la demanda, que precisa el Art. 384 citado.

Lo expuesto, conlleva a concluir que se cumplieron para el caso, las condiciones de pronunciamiento de sentencia de restitución de plano que antes se anunciaron, decisión al que se seguirá, por tanto, es decir, se declarará que **TERMINÓ** el contrato de arrendamiento demandado y se ordenará al arrendatario demandado que entregue o restituya a la accionante, el bien inmueble ya especificado, a la ejecutoria de esta sentencia.

Según el precepto del art. 365 del Código General del Proceso, se impondrá a la parte demandada, la obligación de pagar a la parte pretendiente las costas procesales, que como sufragadas por ésta se liquiden.

Con apoyo en lo considerado, el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD MEDELLÍN**, “Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley”.

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR, con fundamento en la mora en el pago de la renta, la **TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que vincula a HERNÁN DUVAN PÉREZ RAMÍREZ como arrendador y a los señores CARLOS MARÍO GARCÍA EVANS Y PAOLA ANDREA GARCÍA EVANS en calidad de arrendatario, con relación al inmueble destinado a vivienda urbana, apartamento N° 209 y parqueaderos N° 5 y 6 del Edificio la Concha N° 1 P.H de Medellín.

SEGUNDO: IMPONER a la parte demandada arrendataria, la obligación de restituir al demandante arrendador, el bien inmueble dado en arrendamiento, aludido y debidamente individualizado, al que se refiere el contrato de arrendamiento terminado, totalmente desocupado, a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: CONDENAR a la parte demandada al pago de las costas, toda vez que las pretensiones deprecadas por la accionante prosperaron en su totalidad, las cuales serán liquidadas por secretaría en la oportunidad procesal legalmente establecida.

CUARTO: Se **ORDENA** a la parte demandada restituir el inmueble objeto de este proceso; dentro del término perentorio de **CINCO (5) DÍAS** contados a partir a la ejecutoria de la presente sentencia.

QUINTO: FIJAR como agencias en derecho la suma de \$ 400.000.00 pesos.

NOTIFÍQUESE



JORGE WILLIAM CHICA GUTIÉRREZ

JUEZ

Yqp

<p>JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN</p> <p>El presente auto se notifica por ESTADOS No. _____</p> <p>Hoy _____ a las 8:00 A.M.</p> <p>_____</p> <p>SECRETARIO</p>
