

Constancia Secretarial: A la señora Jueza, informándole que, el término del traslado se encuentra fenecido, dentro del cual los demandados, guardaron absoluto silencio, hallándonos en el deber de decidir de fondo sobre la pretensión planteada. A su Despacho para proveer. Medellín, 09 de junio de 2020.

Daniel Muñoz Londoño
Secretario



JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, nueve de junio de dos mil veinte

Radicado:	05001 40 03 012 2019 01348 00
Proceso:	Verbal – Restitución de bien inmueble arrendado
Demandante:	Santiago Giraldo Restrepo
Demandados:	Sebastián Cano Castañeda Ángela María Acevedo Pabón
Tema:	Sentencia de restitución de bien dado en arrendamiento cuando no hay oposición a la demanda
Decisión:	Se decreta la terminación del contrato y se ordena la restitución del bien

Procede el Despacho a proferir sentencia en el proceso de única instancia que en derecho corresponda, dentro del proceso de la referencia, conforme lo ordenado por el artículo 384 numeral 03 del Código General del proceso; previos los siguientes:

I. ANTECEDENTES

1. SANTIAGO GIRALDO RESTREPO, por intermedio de apoderado judicial, presentó demanda de restitución de bien inmueble arrendado respecto del bien ubicado en la Calle 28 No. 84-49 Apto 101 Edificio El Vivero, Medellín, en la cual expresó que los demandados SEBASTIÁN CANO CASTAÑEDA y ÁNGELA MARÍA ACEVEDO PABÓN, incurrieron en mora en el pago del valor del canon de arrendamiento, para los meses de julio a noviembre de 2019, razón por la cual solicitó se declare el incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado por el no pago oportuno de la renta, su terminación por la misma causal, que se ordene su restitución y se condene en costas y agencias en derecho a que haya lugar.

2. La demanda fue debidamente admitida en contra de SEBASTIÁN CANO CASTAÑEDA y ÁNGELA MARÍA ACEVEDO PABÓN, el día 28 de enero de 2020 (fls.14), otorgándole el término de 20 días para contestar la demanda, además de advertir sobre la prueba del pago de los 3 últimos periodos causados, so pena de no ser escuchados.

3. Los demandados, se notificaron personalmente, en diligencia que tuvo lugar en las instalaciones del Despacho, el día 06 de febrero de 2020, no obstante, dentro del término de traslado no realizaron ningún pronunciamiento.

II. CONSIDERACIONES

1. Validez del proceso.

En el caso a estudio se reúnen los requisitos y condiciones necesarios para la eficacia del proceso en razón de que la competencia radica en este Despacho tanto por el factor de la naturaleza del asunto, como por el factor territorial; las partes que han venido interviniendo son sujetos idóneos para ello ya que se trata de personas naturales, mayores y con libre administración de bienes y por último, encontramos que la demanda que dio inicio a la presente relación jurídico-procesal reúne en general los requisitos formales para servir de medio apto e impulsor de un proceso de la naturaleza como el que se considera, pues se le dio por la demandante estricto cumplimiento en su elaboración a las condiciones exigidas por los artículos 82 y siguientes del ordenamiento ritual.

2. Problema Jurídico.

En este caso debe determinarse si de conformidad con la Ley y los hechos expuestos en los considerandos, es del caso ordenar la restitución del bien o los bienes dados en arrendamiento, en razón del presunto incumplimiento contractual alegado.

3. Del contrato de arrendamiento y su prueba

El contrato de arrendamiento se define como aquél por el cual una de las partes contratantes (arrendador) se obliga a conceder el uso y goce a la otra (arrendatario) de una cosa mueble o inmueble por determinado tiempo y

mediante el pago de un precio que la última se obliga a pagar a la primera, en similares términos es definido por el código civil en su artículo 1973.

En forma general, los elementos de contrato de arrendamiento; se centran en la **capacidad de las partes para contratar**; el **consentimiento libre de vicios**, por cuanto el mismo se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades, sin necesidad de solemnidad alguna, sin que ello signifique que los extremos contractuales no puedan perfeccionarlo a través de un escrito privado, o constituirlo mediante escritura pública; **el objeto**, que recae sobre la cosa corporal no consumible; **y el precio**, el cual debe ser en determinado o determinable en frutos naturales o en dinero.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, el contrato es ley para las partes, por tanto, quien demanda la resolución o cumplimiento del contrato, o la restitución del bien dado en arrendamiento, debe probar las condiciones contractuales, diferentes a las contenidas en la ley, para establecer la forma de ejecución y las obligaciones pactadas.

Ahora bien, a efectos de demostrar la existencia del contrato que genera el vínculo entre las partes, evidencia claramente el Estatuto Adjetivo Civil en su numeral primero del artículo 384 del CGP, podrá ser documental del escrito mismo suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

4. Caso concreto. Tratándose de procesos de restitución de bienes dados en arrendamiento, el artículo 384, numeral 3, del C.G.P. dispone: *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*. Esta disposición resulta aplicable en cualquier caso de bienes dados a cualquier título de mera tenencia, según el artículo 385 del mismo código.

De suerte que, si la parte demandada no se opone a la demanda de restitución de bien dado en arrendamiento o a cualquier título de mera tenencia, debe ordenarse la restitución.

En el caso *sub examen*, la parte demandada no realizó ninguna oposición a la demanda a pesar de haber sido debidamente notificada personalmente (Cfr. fls. 15

y 16), asimismo, en el expediente obra prueba del contrato de donde se desprende la legitimación de las partes (fl.01).

En este contrato, se lee en su cláusula sexta literal b, que enlista las obligaciones a cargo de los arrendatarios, en el numeral 1°, que deberá pagarse el precio del arrendamiento en el lugar y término convenido, o sea, dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo contractual (cláusula segunda) y a renglón seguido, la cláusula séptima contempla que es causal de terminación del contrato por parte del arrendador *“La no cancelación por parte de el (los) arrendatario (s) del precio del canon y reajuste dentro del término estipulado del mismo”*. Y de las pruebas que reposan en el plenario, se evidencia que el pago de los cánones de arrendamiento fueron hecho de manera extemporánea.

Con todo, esta Jueza no considera necesario decretar de oficio ninguna otra prueba, por lo que es del caso decretar la terminación del contrato de arrendamiento y ordenar la restitución del bien dado a ese título, conforme a lo pedido en la demanda.

Se resalta de manera palmaria que para la ejecución de la orden de restitución del inmueble objeto de litigio, se deberá dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo primero del Decreto Ley 579 del 15 de abril de 2020 proferido por el Presidente de la República, y en tal medida, la ejecución de cualquier procedimiento de desalojo solo podrá efectuarse con posterioridad al 30 de junio de la presente anualidad o en el término que indique cualquier norma que llegase a modificarlo.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Doce Civil Municipal de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la Republica y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

Primero. DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 08 de junio de 2019 entre SANTIAGO GIRALDO RESTREPO en calidad de arrendador y SEBASTIÁN CANO CASTAÑEDA y ÁNGELA MARÍA ACEVEDO PABÓN en calidad de arrendatarios, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 28 No. 84-49 Apto 101 Edificio El Vivero, Medellín, cuyos linderos son los siguientes:

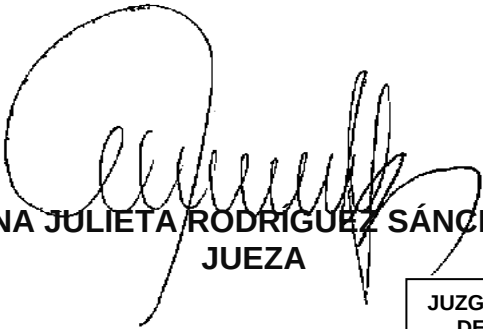
“por el norte, en longitud aproximada de 8.50 metros, con muro de cierre de fachada que da a la terraza y al antejardín; por el sur en una longitud aproximada de 7.70 metros, con muro de dominio común que lo separa del apartamento 102, por el oriente, en una longitud aproximada de 7.80 metros con muro de cierre de fachada que da a la vía de servicio interna del edificio; por el occidente, en una longitud aproximada de 7.05 metros, con muro de dominio común que lo separa del punto fijo del edificio; por arriba, con losa de dominio común que lo separa del apartamento 201 del edificio, y por abajo, con subsuelo del edificio . MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 001-0573540”.

Segundo. Se ordena a la parte demandada restituir a la parte demandante el bien descrito en el numeral anterior, restitución que deberá hacer dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia. De no hacerse la entrega voluntariamente dentro del término indicado, desde ahora se comisiona a la autoridad administrativa o judicial que sea del caso para que la realice por la fuerza, en los términos del artículo primero del Decreto Ley 579 del 15 de abril de 2020.

Tercero. Se condena en costas a la parte demandada en favor de la parte demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de \$877.803, que a la fecha corresponde a un salario mínimo legal mensual vigente, según lo establecido en el acuerdo PSAA-16-10554 del 05 de agosto de 2016.

Cuarto Se ordena el archivo de las presentes diligencias, previa anotación en el Sistema de Gestión Judicial, y los trámites a que haya lugar.

NOTIFÍQUESE


ANA JULIETA RODRÍGUEZ SÁNCHEZ
JUEZA

DML

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN El auto que antecede se notifica por anotación en estados No. <u>050</u> Fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy <u>10 DE JUNIO DE 2020</u> a las 8:00 A.M. _____ Secretario
