



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veinticinco (25) de marzo del dos mil veintidós (2022)

PROCESO	Verbal-Restitución de inmueble
SENTENCIA	Nro. 089
DEMANDANTE	Gilma de Jesús López Giraldo
DEMANDADA	Luz Estella Londoño Acevedo, Diana Carolina Zapata Londoño, Diego Alejandro Zapata Londoño, Diego Alejandro Zapata Cardozo y Blanca Libia Londoño Acevedo
RADICADO	05001 40 03 027 2020 00932-00
DECISIÓN	Accede pretensiones

Agotado el trámite propio de esta instancia, procede el Despacho a definir la litis, dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE incoado por Gilma de Jesús López Giraldo, en contra de Luz Estella Londoño Acevedo, Diana Carolina Zapata Londoño, Diego Alejandro Zapata Londoño, Diego Alejandro Zapata Cardozo y Blanca Libia Londoño Acevedo.

ANTECEDENTES

Asevera la demandante que, mediante documento privado otorgado con las formalidades legales, el día 06 de julio de 2018, se entregó a título de arrendamiento a Luz Estella Londoño Acevedo, Diana Carolina Zapata Londoño, Diego Alejandro Zapata Londoño, Diego Alejandro Zapata Cardozo y Blanca Libia Londoño Acevedo un inmueble destinado a vivienda ubicado en la Carrera 42 Nro. 44 -74, Apartamento 305, Edificio Planeco CentroP.H.de la Ciudad de Medellín, y determinado por los siguientes linderos: Apartamento Nro. 305, situado en el cuarto nivel, en la esquina Nor-occidental del edificio con una altura aproximada de 2.20 metros y una área aproximada de 53.30 Mts². Su perímetro es el formado por los siguientes puntos que unen las líneas del plano planta del cuarto, quinto y sexto nivel 11-10-14-15-16-17-11, bien distinguido con matrícula inmobiliaria Nro. 001-332982.

Que el término inicial del contrato se pactó por doce meses, comenzando desde el día de su celebración por valor de \$650.000 el canon mensual, pagaderos anticipadamente el día tres (3) de cada mes.

Que la arrendataria incumplió con el pago de los cánones de los meses del 06 de septiembre al 06 de octubre—(realizaron un abono por valor de Doscientos Cinco Mil pesos, \$ 205.000), del 06 de octubre al 06 de noviembre, del 06 de noviembre al 06 de diciembre.

Por lo anterior, solicita que se declare la terminación del contrato de arrendamiento y se ordene la restitución del inmueble.

Mediante auto de 11 de marzo de 2021, se admitió la demanda (Cfr. orden consecutivo del expediente no. 05), y se ordenó la notificación de la parte demandada.

Los mismos, fueron debidamente notificados, la señora Luz Estella Londoño Acevedo, personalmente, el día 2 de diciembre de 2021, y los señores Diana Carolina Zapata Londoño, Diego Alejandro Zapata Londoño, Diego Alejandro Zapata Cardozo y Blanca Libia Londoño Acevedo mediante notificación por aviso, de conformidad con el artículo 292 del CGP, cuyas evidencias se aportaron (Cfr. orden consecutivo del expediente no. 31 Y 40), sin que en el término previsto por la ley formularan oposición.

CONSIDERACIONES

Presupuestos procesales.

En términos generales se entiende por presupuestos procesales, las condiciones que se requieren para que la relación jurídica procesal nazca, se desenvuelva y culmine con una sentencia de mérito. Según CALAMANDREI, “son los requisitos necesarios para que pueda constituirse un proceso válido o una relación procesal válida, también las condiciones que deben existir a fin de que pueda tenerse un pronunciamiento cualquiera, favorable o desfavorable, sobre la demanda, a fin de que se concrete el poder-deber del Juez de proveer sobre el mérito”.

Los requisitos de demanda en forma, capacidad procesal para ser parte, y competencia del juez, se cumplen, en tanto hace presencia la capacidad de los extremos de la Litis quienes han estado debidamente representados en el proceso. Así mismo, la demanda se observa formalmente apta y es competente este juzgado para conocer la acción promovida.

Presupuestos materiales.

Con relación a los presupuestos materiales, tenemos que ostentan dicha calidad, la legitimación en la causa o interés sustancial para obrar, que en el caso bajo examen posee el demandante, al acreditar con el contrato de arrendamiento aportado a este proceso, su calidad de arrendador; y el demandado como arrendador, está igualmente legitimado por pasiva, dado el incumplimiento señalado por el actor respecto de las obligaciones contenidas en el contrato referido. Por tanto, queda claro que existe una relación entre ambas partes y participación en el hecho que originó la formulación de la demanda.

Aunado a ello, de la demanda se desprende una correcta acumulación de pretensiones, ausencia de cosa juzgada y de pleito pendiente, por lo que se encuentran debidamente identificados los presupuestos materiales necesarios para proferir sentencia de fondo.

El contrato de arrendamiento.

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, 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. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia, a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

Desde un punto de vista sustancial, el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza. De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, como en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes, siempre se deberán encontrar vinculadas al proceso personas determinadas, sin que exista la posibilidad de emplazar o citar a los terceros indeterminados que se crean con derechos o puedan resultar afectados con la decisión.

Terminación del contrato de arrendamiento.

Respecto a la terminación del contrato de arrendamiento, la parte sustancial, predica en el artículo 22 de Ley 820 de 2013 que son causales para que el arrendador

pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: ... “1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato...”.

A su vez, el artículo 384 C.G.P. estipula en el numeral 3 que, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

CASO CONCRETO

En el caso concreto, se probó la existencia de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre Gilma de Jesús López Giraldo en condición de arrendadora, y Luz Estella Londoño Acevedo, Diana Carolina Zapata Londoño, Diego Alejandro Zapata Londoño, Diego Alejandro Zapata Cardozo y Blanca Libia Londoño Acevedo, como arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 42 Nro. 44 -74, Apartamento 305, Edificio Planeco Centro P.H. de la Ciudad de Medellín, y determinado por los siguientes linderos: Apartamento Nro. 305, situado en el cuarto nivel, en la esquina Nor-occidental del edificio con una altura aproximada de 2.20 metros y una área aproximada de 53.30 Mts². Su perímetro es el formado por los siguientes puntos que unen las líneas del plano planta del cuarto, quinto y sexto nivel 11-10-14-15-16-17-11, bien distinguido con matrícula inmobiliaria Nro. 001-332982; pactándose por el período de doce (12) meses, con un canon de \$650.000 pesos mensuales.

Es de menester señalar, lo estipulado por el artículo 1602 del Código Civil aplicable a todo tipo de contratación ya sea civil o comercial, reza: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”, y en este caso, el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento genera la terminación del contrato de arrendamiento.

En la demanda se afirmó que los arrendatarios incumplieron con el pago de los cánones de los meses del 06 de septiembre al 06 de octubre—(realizaron un abono por valor de Doscientos Cinco Mil pesos, \$ 205.000), del 06 de octubre al 06 de noviembre, del 06 de noviembre al 06 de diciembre.

La demandada Luz Estella Londoño Acevedo se notificó personalmente, y los demandados Diana Carolina Zapata Londoño, Diego Alejandro Zapata Londoño, Diego Alejandro Zapata Cardozo y Blanca Libia Londoño Acevedo, mediante notificación por aviso, sin que en el término previsto por la ley formularan

oposición; por lo que dando aplicación al numeral 3° del artículo 384 C.G.P, se proferirá sentencia ordenando la restitución.

En conclusión, se encuentra demostrado, que es, obligación principal del arrendatario la de pagar los cánones como contraprestación al uso y goce del bien, obligación que en el asunto a estudio se imputa incumplida sin que la parte haya demostrado lo contrario, puesto que guardó absoluto silencio, a sabiendas que tenía la carga de demostrar, si era del caso, la extinción de la obligación imputada, ya mediante recibos de pago expedidos por la arrendadora o mediante consignación, cosa que no se demostró, ya que ni siquiera dio respuesta a la demanda, pese a estar los mismos, notificados en legal forma.

Por lo expuesto, el Juzgado Veintisiete Civil Municipal de Oralidad de Medellín administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre Gilma de Jesús López Giraldo, en condición de arrendadora, y Luz Estella Londoño Acevedo, Diana Carolina Zapata Londoño, Diego Alejandro Zapata Londoño, Diego Alejandro Zapata Cardozo y Blanca Libia Londoño Acevedo, como arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 42 Nro. 44 -74, Apartamento 305, Edificio Planeco Centro P.H. de la Ciudad de Medellín, y determinado por los siguientes linderos: Apartamento Nro. 305, situado en el cuarto nivel, en la esquina Nor-occidental del edificio con una altura aproximada de 2.20 metros y una área aproximada de 53.30 Mts². Su perímetro es el formado por los siguientes puntos que unen las líneas del plano planta del cuarto, quinto y sexto nivel 11-10-14-15-16-17-11, bien distinguido con matrícula inmobiliaria Nro. 001-332982; por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

Segundo: Ordenar a Luz Estella Londoño Acevedo, Diana Carolina Zapata Londoño, Diego Alejandro Zapata Londoño, Diego Alejandro Zapata Cardozo y Blanca Libia Londoño Acevedo la Andrea Duarte Polo hacer entrega a Gilma de Jesús López Giraldo del inmueble referenciado, para lo cual se le concede el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de la sentencia. De no hacerlo se comisionará a los Jueces Civiles Municipales de Medellín para el conocimiento exclusivo de despachos comisorios, a efectos de llevar a cabo la diligencia de restitución.

Tercero: Condenar en costas a la demandada a favor de la demandante. Por agencias en derecho se fija la suma de un (1) salario mínimo legal vigente.

NOTIFÍQUESE

**DANIELA POSADA ACOSTA
JUEZ**

A/O8

Firmado Por:

**Daniela Posada Acosta
Juez
Juzgado Municipal
Civil 027 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: **96009001810c774562ade5dc870fda10b86db3c370b55a4197e49abeac6b08ce**

Documento generado en 25/03/2022 10:47:55 AM

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