



JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, veinticinco (25) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Proceso	Verbal para la restitución de inmueble arrendado.
Radicado	05001 40 03 027 2019-00352 00.
Demandante	Gestionamos Propiedad Raíz S.A.S.
Demandado	Manuel Antonio Ramos Moreno Luz Marlen Zuluaga Álvarez
Sentencia	# 417
Decisión	Declarar la terminación del contrato y Ordenar la restitución

Se profiere decisión de fondo dentro del presente proceso Verbal para la restitución de bien inmueble arrendado, en aplicación de lo ordenado en el artículo 384 del C.G.P, una vez se encuentra agotado el término del traslado.

ANTECEDENTES

Gestionamos Propiedad Raíz S.A.S. por intermedio de apoderado, presentó demanda para la restitución de bien inmueble arrendado en contra de Manuel Antonio Ramos Moreno y Luz Marlen Zuluaga Álvarez, motivado por el presunto incumplimiento de los demandados frente al pago del canon de arrendamiento; pretendiendo que el despacho declare la terminación del contrato y que en consecuencia ordene la restitución del mismo al arrendador.

La demanda fue admitida por auto de trece (13) de mayo de dos mil diecinueve (2019), ordenando correr traslado por el termino de 20 días a los demandados, bajo la advertencia de que los requeridos no serían escuchados hasta tanto no cancelaran los cánones de arrendamiento adeudados.

Manuel Antonio Ramos Moreno, uno de los demandados, se notificó personalmente según acta de 03 de septiembre de 2019 y por auto de 01 de julio de 2020, se tuvo notificada por conducta concluyente a la codemandada Luz Marlen Zuluaga Álvarez, luego de presentar por intermedio de apoderado escrito de contestación, el 16 de septiembre de 2019.

Previo a decidir, una vez realizado el control de legalidad conforme al artículo 132 del Código General del Proceso, se advirtió que se cumplió con los actos de ins-

tancia, que no existen vicios que generen nulidad procesal que afecte la actuación. Existe concurrencia de los presupuestos procesales necesarios: demanda en legal forma, juez competente, capacidad para comparecer las partes al proceso, es procedente y oportuno proferir sentencia de mérito, que haga tránsito a cosa juzgada.

CONSIDERACIONES

El contrato de arrendamiento obliga a las partes intervinientes de forma recíproca y podrá pactarse en forma verbal o escrita. Obliga a uno de los contratantes para que conceda el goce del bien arrendado y al otro para que pague el valor pactado para el disfrute del mismo.

En temas de vivienda urbana, la norma que regula el asunto es la ley 820 de 2003. Cuando se presente el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato, podrá la parte incumplida solicitar la terminación del mismo.

En caso de incumplimiento de la obligación que le corresponde al arrendatario, podrá el arrendador en los términos del artículo 384 del C.G.P., solicitar la terminación del mismo sin necesidad de encontrarse agotado el término de la prórroga del contrato inicial.

CASO CONCRETO

Quedo dicho, como la gestora pretende la declaración de incumplimiento del contrato de arrendamiento y en consecuencia su correspondiente terminación con lo que ello deriva. Notificada la parte, durante el término del traslado no acreditó el pago de lo adeudado por concepto de canon de arrendamiento, sin que pueda tenerse válido el pronunciamiento de su parte a pesar de haber allegado escrito en tal sentido, de conformidad con lo establecido en el artículo 384.

Así entonces, en aplicación del numeral 3 del artículo 384 del C.G.P el despacho procede a proferir sentencia dentro del trámite, procediendo inicialmente a dar valoración al material obrante dentro del expediente, considerando que para que se pueda predicar el incumplimiento del contrato habitacional discutido, mínimamente el mismo a la luz del artículo 384 tiene que obrar como prueba inequívoca, y el mismo tendrá que contener expresamente la voluntad de las partes en tal sentido, cosa que pudo establecer el despacho que se encuentra acreditada con el documento privado aportado, que permitió establecer la existencia de manifestación expresa de las parte dentro del negocio y las condiciones particulares que tenía dicho convenio.

Adicionalmente, pudo establecer el despacho que la causa invocada para solicitar la terminación del contrato por incumplimiento, fue la mora en el pago del canon

de arrendamiento por parte del demandando, y los documentos no fueron incrementados por la parte notificada debido a su mutismo manifiesto y a su conducta pasiva, lo que bajo los parámetros del artículo 97 del C.G.P, hace presumir como ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda.

Finalmente, el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P norma aplicable para este tipo de procesos, establece que la falta de pronunciamiento de la parte obliga al despacho a pronunciarse mediante sentencia omitiendo la práctica de audiencia, dejando como único camino la decisión de fondo frente al asunto a partir del material obrante. Así entonces, como la parte demandada se reservó su derecho a pronunciarse al respecto, estando debidamente notificada del trámite del proceso, encontrándose todos los presupuestos cumplidos para proferir decisión de fondo, y estando valorados los elementos obrantes, no queda más que acceder a las pretensiones de la demandante, estando probado la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

De esta manera, y por las razones expuestas, el **JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, ANTIOQUIA**, administrando justicia en nombre de la República y por mandato de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar la terminación del contrato de arrendamiento, celebrado entre el **Gestionamos Propiedad Raíz S.A.S.** como arrendador y **Manuel Antonio Ramos Moreno** y **Luz Marlen Zuluaga Álvarez**, en calidad de arrendatarios, con fundamento en el incumplimiento del pago de los cánones mensuales en la forma pactada en el contrato, conforme a lo antes expuesto.

SEGUNDO: Ordenar a **Manuel Antonio Ramos Moreno** y **Luz Marlen Zuluaga Álvarez** que dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente Sentencia, procedan con la restitución del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento a **Gestionamos Propiedad Raíz S.A.S.**; bien ubicado en la calle 29# 29-31, apartamento 1318, identificado con matrícula inmobiliaria # 001-1069273 adscrito a la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín, zona sur, con su correspondiente parqueadero # 3001, que se identifica a su vez con matrícula inmobiliaria número 001-1069326 de la misma oficina registral, ambos ubicados en la urbanización residencial Guayacanes de San Diego, sector Loma del Indio, de Medellín.

TERCERO: Ordenar en caso de incumplimiento de la orden precitada, que se comisionese al alcalde local para que este a su vez sub-comisione al funcionario competente, a fin de restituir los inmuebles anteladamente referidos, previa solicitud del demandante.

CUARTO: Abstenerse de condenar en costas a la parte demandada ante la falta de oposición de su parte.

NOTIFÍQUESE

**DANIELA POSADA ACOSTA
JUEZ**

Jwg/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: **d0cf23de4c66606f3c237ad74d1c7bf51509eee2605a60e12301a8299f78f1d0**

Documento generado en 25/08/2022 02:24:32 PM

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