



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

Medellín, siete (07) de octubre de dos mil veintidós (2022)

PROCESO	VERBAL RESTITUCIÓN INMUEBLE – MINIMA
DEMANDANTE	MARIA NUBIA SERNA GIRALDO
DEMANDADOS	ORLANDO VALDERRAMA GALLEGO Y OTROS
RADICADO	Nº 05001 40 03 027 2021 00936 00
SENTENCIA Nº.	478
DECISIÓN	Declara terminado contrato, ordena restitución.

Siendo la oportunidad para ello, procede el Juzgado a proferir sentencia dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, promovido por **MARIA NUBIA SERNA GIRALDO**, en contra de **ORLANDO VALDERRAMA GALLEGO, MARGARITA ROSA MONCADA VELEZ** y **JOSE HUMBERO PELAEZ TABARES**.

I. ANTECEDENTES:

La señora MARIA NUBIA SERNA GIRALDO, identificada con CC. Nº 24.257.303, actuando por medio de apoderado judicial, instauró demanda verbal de restitución de inmueble arrendado en contra de **ORLANDO VALDERRAMA GALLEGO, MARGARITA ROSA MONCADA VELEZ** y **JOSE HUMBERO PELAEZ TABARES**, para que se efectuaran las siguientes declaraciones:

“... PRIMERA: Dar por terminado el Contrato de Arrendamiento escrito celebrado el 14 de agosto de 2016 entre la MARIA NUBIA SERNA GIRALDO C.C. 24.27.303 (Arrendadora) y los señores ORLANDO VALDERRAMA GALLEGO C.C. 70.000.959 y MARGARITA ROSA MONCADA VELEZ C.C. 43.806.050 en calidad de Arrendatarios Y JOSE HUMBERO PELAEZ TABARES C.C. 71.293.417 (Coarrendatario) sobre el inmueble ubicado en la Calle 7No. 55-35del Barrio

Campoamor, Medellín, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento por los períodos correspondientes a los siguientes meses y valores adeudados actualmente, hasta la presentación de la demanda:

<i>Julio 14 a Agosto 13 de 2020</i>	<i>\$1.200.000</i>
<i>Agosto 14 a Septiembre 13 de 2020</i>	<i>\$1.250.000</i>
<i>Septiembre 14 a Octubre 13 de 2020</i>	<i>\$1.250.000</i>
<i>Octubre 14 a Noviembre 13 de 2020</i>	<i>\$1.250.000</i>
<i>Noviembre 14 a Diciembre 13 de 2020</i>	<i>\$1.250.000</i>
<i>Diciembre 14 de 2020 a Enero 13 de 2021</i>	<i>\$1.250.000</i>
<i>Enero 14 a Febrero 13 de 2021</i>	<i>\$1.250.000</i>
<i>Febrero 14 a Marzo 13 de 2021</i>	<i>\$1.250.000</i>
<i>Marzo 14 a Abril 13 de 2021</i>	<i>\$1.250.000</i>
<i>Abril 14 a Mayo 13 de 2021</i>	<i>\$1.250.000</i>
<i>Mayo 14 a Junio 13 de 2021</i>	<i>\$1.250.000</i>
<i>Junio 14 a Julio 13 de 2021</i>	<i>\$1.250.000</i>
<i>Julio 14 a Agosto 13 de 2021</i>	<i>\$1.250.000</i>

SEGUNDA: En consecuencia, solicito se sirva decretar la restitución del aludido inmueble a la señora MARIA NUBIA SERNA GIRALDO C.C. 24.257.303 en su calidad de Arrendadora, del inmueble situado en la Calle 7 No. 55-35 del Barrio Campo amor de Medellín, de acuerdo a los siguientes linderos:

Planta Apartamento Número 55-35 de la Calle 7 BARRIO CAMPOAMOR DE LA CIUDAD DE MEDELLIN, FRACCION GUAYABAL, destinado a vivienda de dominio particular, con un área construida de 90.44 metros cuadrados, área libre de 11.69 2 metros cuadrados, total privada 102.13 metros cuadrados, altura 2.40 metros, linda: por debajo, piso acabado sobre terreno, por encima, losa de concreto de dominio común, con la segunda planta; por el frente o norte fachada del edificio, de dominio común, con la calle 7; por atrás, o sur, muro de cierre edificio de dominio común, con la propiedad construida sobre el lote número 4 de la manzana A; por un costado, u oriente, en arte muro de cierre del apartamento del dominio común con el apartamento 55-31 de esta planta y en otra parte, muro de cierre del edificio de dominio común, con la propiedad construida sobre el lote número 26 de la manzana Q; por el otro costado u occidente, muro de cierre del edificio de dominio de dominio común, con la propiedad construida sobre el lote número 24 de la manzana Q. Dotado de servicios públicos completos.

Consta de salón comedor, cocina, 4 alcobas, 2 patios, hall, un baño completo, zona de oficios y circulación. A ese inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 001-826915.

TERCERA: Que no sean escuchados los señores ORLANDO VALDERRAMA GALLEGUO C.C. 70.000.959 y MARGARITA ROSA MONCADA VELEZ C.C. 43.806.050 en calidad de Arrendatarios Y JOSE HUMBERO PELAEZ TABARES C.C. 71.293.417 (Coarrendatario), durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados correspondientes a los meses que se relacionan a continuación y los que se lleguen a causar hacia el futuro mientras permanezcan en el inmueble:

Julio 14 a Agosto 13 de 2020	\$ 1.200.000
Agosto 14 a Septiembre 13 de 2020	\$ 1.250.000
Septiembre 14 a Octubre 13 de 2020	\$ 1.250.000
Octubre 14 a Noviembre 13 de 2020	\$ 1.250.000
Noviembre 14 a Diciembre 13 de 2020	\$ 1.250.000
Diciembre 14 de 2020 a Enero 13 de 2021	\$ 1.250.000
Enero 14 a Febrero 13 de 2021	\$ 1.250.000
Febrero 14 a Marzo 13 de 2021	\$1.250.000
Marzo 14 a Abril 13 de 2021	\$1.250.000
Abril 14 a Mayo 13 de 2021	\$1.250.000
Mayo 14 a Junio 13 de 2021	\$1.250.000
Junio 14 a Julio 13 de 2021	\$1.250.000
Julio 14 a Agosto 13 de 2021	\$1.250.000

CUARTA: Que en caso de no producirse la restitución en el término fijado por su despacho, se proceda al lanzamiento del referido local, directamente o por comisionado, de conformidad con lo establecido en el Código General del Proceso.

QUINTA: Condenar en costas a la parte demandada.

SÉXTA: Reconocer la personería al actor...”

II. HECHOS

Como supuestos fácticos de la pretensión, refirió el actor los que a continuación se compendian:

Que el 14 de agosto de 2016, celebró un contrato de arrendamiento con los demandados, sobre el inmueble ubicado en la Calle 7 N° 55 – 35 planta apartamento, de la ciudad de Medellín, que linda que linda por debajo, piso acabado sobre terreno, por encima, losa de concreto de dominio común, con la segunda planta; por el frente o norte fachada del edificio, de dominio común, con la calle 7; por atrás, o sur, muro de cierre edificio de dominio común, con la propiedad construida sobre el lote número 4 de la manzana A; por un costado, u oriente, en arte muro de cierre del apartamento del dominio común con el apartamento 55-31 de esta planta y en otra parte, muro de cierre del edificio de dominio común, con la propiedad construida sobre el lote número 26 de la manzana Q; por el otro costado u occidente, muro de cierre del edificio de dominio de dominio común, con la propiedad construida sobre el lote número 24 de la manzana Q.

Que el término de duración del contrato inicialmente fue de doce (12) meses contados a partir del 14 de agosto de 2016 y el canon por valor de (**\$ 1.050.000,00**) mensuales, pagaderos en forma anticipada los días catorce (14) de cada mes, de cada periodo y en la actualidad el canon es por valor de (**\$1.250.000**).

Que los demandados han incurrido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes al:

Julio 14 a Agosto 13 de 2020	\$ 1.200.000
Agosto 14 a Septiembre 13 de 2020	\$ 1.250.000
Septiembre 14 a Octubre 13 de 2020	\$ 1.250.000
Octubre 14 a Noviembre 13 de 2020	\$ 1.250.000
Noviembre 14 a Diciembre 13 de 2020	\$ 1.250.000
Diciembre 14 de 2020 a Enero 13 de 2021	\$ 1.250.000
Enero 14 a Febrero 13 de 2021	\$ 1.250.000
Febrero 14 a Marzo 13 de 2021	\$ 1.250.000
Marzo 14 a Abril 13 de 2021	\$ 1.250.000
Abril 14 a Mayo 13 de 2021	\$ 1.250.000
Mayo 14 a Junio 13 de 2021	\$ 1.250.000
Junio 14 a Julio 13 de 2021	\$1.250.000
Julio 14 a Agosto 13 de 2021	\$ 1.250.000

Siendo entonces la mora la causal invocada para la declaratoria de terminación del contrato y la orden de restitución al arrendatario.

III. ADMISIÓN Y TRÁMITE

La demanda fue admitida por auto del 12 de noviembre de 2021, ordenando su notificación a los demandados, haciéndoseles saber que contaban con el término de veinte (20) días para ejercer su derecho de defensa.

Los demandados **ORLANDO VALDERRAMA GALLEGO, MARGARITA ROSA MONCADA VELEZ** y **JOSE HUMBERO PELAEZ TABARES**, se notificaron de conformidad al artículo 292 del C.G. del P., el 29 de enero de 2022. Dentro del término del traslado no se propuso excepciones de ningún tipo, ni tampoco se promovió incidente de nulidad, ni oposición alguna.

IV. CONSIDERACIONES

Sea lo primero indicar que en el presente caso se encuentran satisfechos los presupuestos procesales de competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso, además de que no se observa causal de nulidad que pueda invalidar total o parcialmente lo actuado, por lo que hay lugar proferir sentencia.

En ese orden de ideas importa destacar de entrada que el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P., indica que *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*.

Así, y como quiera que en el asunto sub-examine, notificados en debida forma los demandados no se opusieron a las pretensiones de la demanda, es por lo que habrá lugar a ordenar que se restituya el inmueble objeto del contrato de arrendamiento que celebraron con la señora **MARIA NUBIA SERNA GIRALDO**, no sin antes evaluar que se encuentran acreditados los requisitos necesarios para ello.

El contrato de arrendamiento es aquél en virtud del cual, una de las partes contratantes, arrendador, se obliga a conceder el goce a la otra, arrendataria, de una cosa por determinado tiempo y mediante el pago de un precio que la última se obliga a pagar a la primera.

En cuanto al contrato de arrendamiento como tal, se tiene que es un contrato bilateral, consensual, oneroso, conmutativo y de tracto sucesivo, cuyos elementos son: sujetos, arrendador y arrendatario; objeto, entendido como la cosa sobre la cual recae el contrato, y canon, que es el precio pagado como contraprestación por la tenencia del bien objeto del contrato.

Debe advertirse además que en virtud de este contrato, y con ocasión de su bilateralidad y onerosidad, surgen obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario, entre ellas, usar el bien según los términos del contrato, pagar el canon de arrendamiento en la forma y tiempos pactados; y, como es apenas natural, también la de restituir el bien objeto del arrendamiento al término del vencimiento del mismo.

En el caso concreto, se allegó con los demandados, contrato de arrendamiento que vincula a **MARIA NUBIA SERNA GIRALDO**, en calidad de arrendadora, y los señores **ORLANDO VALDERRAMA GALLEGO**, **MARGARITA ROSA MONCADA VELEZ** y **JOSE HUMBERO PELAEZ TABARES**, en calidad de arrendatarios y coarrendatarios respectivamente, sobre el inmueble ubicado en la Calle 7 # 55 - 35, de la ciudad de Medellín y que está plenamente identificado, tanto en el contrato mismo, como en la demanda.

Se tiene entonces que la parte actora cumplió con la carga procesal impuesta por el artículo 384 numeral 1º del Código General del Proceso, y habiendo afirmado el incumplimiento de la parte demandada en el pago oportuno de los cánones de arrendamiento descritos en los hechos de la demanda, ello de manera alguna no fue desvirtuado por ésta, que era la llamada a acreditar el cumplimiento de las obligaciones que se le endilgan, esto es, el pago de los cánones de arrendamiento señalados como morosos, en la forma y oportunidades debidos, según los términos del contrato.

En atención a lo anterior, y como quiera que la mora en el pago de la renta es, entre otras, causal para dar por terminada toda relación contractual de arrendamiento debidamente celebrada, serán atendidas en forma positiva las pretensiones de la demanda.

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,

FALLA:

PRIMERO: Por la causal de incumplimiento del contrato de arrendamiento, consistente en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento descritos en los hechos de la demanda se **DECLARA** judicialmente **TERMINADO** el contrato de arrendamiento celebrado entre **MARIA NUBIA SERNA GIRALDO**, como arrendadora y **ORLANDO VALDERRAMA GALLEGO, MARGARITA ROSA MONCADA VELEZ** y **JOSE HUMBERO PELAEZ TABARES**, en calidad de arrendatario y coarrendatario respectivamente, respecto del bien ubicado en la Calle 7 # 55, de la ciudad de Medellín, que linda por debajo, piso acabado sobre terreno, por encima, losa de concreto de dominio común, con la segunda planta; por el frente o norte fachada del edificio, de dominio común, con la calle 7; por atrás, o sur, muro de cierre edificio de dominio común, con la propiedad construida sobre el lote número 4 de la manzana A; por un costado, u oriente, en arte muro de cierre del apartamento del dominio común con el apartamento 55-31 de esta planta y en otra parte, muro de cierre del edificio de dominio común, con la propiedad construida sobre el lote número 26 de la manzana Q; por el otro costado u occidente, muro de cierre del edificio de dominio de dominio común, con la propiedad construida sobre el lote número 24 de la manzana Q.

SEGUNDO: Consecuente con lo anterior, la parte demandada deberá hacer entrega del bien a la ejecutoria de esta sentencia, conforme a lo exigido por el artículo 308 del Código General del Proceso. En caso de que no se efectúe la devolución voluntariamente dentro de tal término, y cumplidos los requisitos procedentes de ley, habrá de efectuarse la legal restitución o lanzamiento, y para tal fin se comisionará a los **JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE MEDELLÍN PARA EL CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE MEDIDAS CAUTELARES**.

TERCERO: Se condena en **COSTAS y AGENCIAS EN DERECHO** a la parte demandada.

Se comparte enlace expediente: [05001400302720210093600-4](https://cendoj.ramajudicial.gov.co/05001400302720210093600-4)

NOTIFÍQUESE

DANIELA POSADA ACOSTA

JUEZ

JF

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: **544f3bd93277265467b3c56d6dac92afb72944b1e7575e5d9eae6659200a21e7**

Documento generado en 07/10/2022 02:41:36 PM

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