



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, catorce de junio de dos mil veintidós

Proceso	Verbal Sumario (Restitución Inmueble)
Demandante	Francisco Vergara Giraldo y otra
Demandada	Johan Camilo Narváez Hernández
Radicado	05001 40 03 028 2022 00427 00
Instancia	Única (mora)
Providencia	Sentencia No.018 de 2022
Decisión	Declara probada de oficio excepción. Declara terminado el contrato de arrendamiento. Ordena restitución.

Procede el Juzgado a dictar sentencia dentro del proceso **VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE BIEN ARRENDADO)**, instaurado por los señores **FRANCISCO VERGARA GIRALDO** como arrendador y **ANA CELIA GIL DE VERGARA** como propietaria del inmueble, en contra del señor **JOHAN CAMILO NARVÁEZ HERNÁNDEZ** como arrendatario.

1. PARTE DESCRIPTIVA

1.1 Hechos

El 1 de septiembre de 2021, entre **FRANCISCO VERGARA GIRALDO** como arrendador y **JOHAN CAMILO NARVÁEZ HERNÁNDEZ** como arrendatario, se celebró un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 56A No.61-24 Apto 1615 de Medellín.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término inicial de seis meses, pactándose la suma de \$800.000 como canon mensual de arrendamiento, pagaderos mensualmente, de forma anticipada.

Asevera la parte actora que el demandado incurrió en mora en el pago del canon de arrendamiento desde diciembre de 2021, y además de estar en mora, ha incurrido en actuares que van en contra de la sana convivencia entre vecinos, incumpliendo su obligación consagrada en el clausula novena del contrato de arrendamiento. Que el plazo de duración del contrato de arrendamiento a la fecha se encuentra cumplido y no

prorrogado, toda vez que presentados los incumplimientos por parte del arrendatario, y conforme a la cláusula sexta del contrato de arrendamiento solo se prorroga de manera automática dicho contrato si y solo si las partes no han entrado en incumplimiento de sus obligaciones.

1.2 Pretensiones

Se solicita se declare la terminación del contrato de arrendamiento entre las partes contratantes y vinculadas al presente juicio, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, el incumplimiento de las obligaciones respecto al pago de los servicios públicos, y de las normas de la sana convivencia entre vecinos, en consecuencia, se ordene la restitución del inmueble arrendado y descrito en el libelo demandatorio, mediante la diligencia respectiva comisionando al funcionario correspondiente para tal efecto.

1.3 Actuación procesal

Por reparto efectuado por la oficina de apoyo judicial de la ciudad el 5 de abril de 2022 correspondió al Juzgado el presente asunto, y después que la parte subsanara algunos requisitos de los que adolecía la demanda, el 28 del mismo mes y año se admitió la misma, y en dicha providencia se ordenó notificar a la parte demandada, a quien se le haría la advertencia de que trata el artículo 384 del Código General del Proceso.

El demandado fue notificado por aviso, de conformidad con el artículo 292 del C.G. del P., en armonía con el Art. 8 del Decreto 806 de 2020, tal como quedó plasmado en auto del 1 de junio del año que avanza (Doc.10), y dentro del término con que contaba para contestar la demanda, no hizo pronunciamiento alguno al respecto.

2. DECISIONES PARCIALES SOBRE EL PROCESO

2.1 Presupuestos procesales e inexistencia de causales de nulidad

En cuanto a los presupuestos procesales que se requieren para proveer de fondo se tiene que estos se reúnen, el conocimiento de la demanda fue asumido por este Despacho, en virtud del reparto efectuado por la oficina de apoyo judicial de la ciudad, se respetó la bilateralidad y la formalidad de los procedimientos. Además, no se observa causal de nulidad alguna frente al trámite que aquí se adelanta, que impida decidir el asunto.

2.2 Presupuestos materiales para la sentencia de fondo

Los presupuestos materiales para proferir una sentencia de fondo, entendidos como la legitimación en la causa y el interés para obrar se encuentran configurados, pues los

señores **FRANCISCO VERGARA GIRALDO** como arrendador y **JOHAN CAMILO NARVÁEZ HERNÁNDEZ** como arrendatario, celebraron el contrato de arrendamiento del cual se pretende su terminación.

Respecto de la señora **ANA CELIA GIL DE VERGARA**, habrá de declararse la falta de legitimación por activa, en aplicación a lo dispuesto en el Art. 282 inciso 1° C.G.P. que señala: “En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda”, dado que ésta no participó de modo alguno en la celebración del acto jurídico objeto de este proceso, y el hecho que ostente la titularidad del bien arrendado no significa que se encuentra legitimada para adelantar la presente acción.

Además de ello, no se trata de una restitución en los casos del numeral 8 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, donde necesariamente tienen que actuar como demandantes el propietario del bien y el arrendador.

3. CONSIDERACIONES

De acuerdo con el art. 1973 del C. Civil, el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

El arrendamiento es un contrato bilateral, dadas las obligaciones recíprocas que surgen entre los contratantes; consensual, porque se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio, sin requerir que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato; oneroso, ya que tanto arrendador como arrendatario persiguen utilidades, gravándose recíprocamente, el primero permitiendo el uso y goce y, el segundo, accediendo a otorgar el disfrute de la cosa; generalmente conmutativo al precisarse los alcances de las prestaciones (excepcionalmente aleatorio); de ejecución sucesiva, dado que las obligaciones se cumplen sucesivamente y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento; principal, al tener existencia propia; nominado, porque el C. Civil se encarga de calificarlo y desarrollarlo e implica actos de administración, encierra actos simplemente administrativos, porque la parte que arrienda no sustrae de su patrimonio la cosa objeto del uso y goce, entregando solamente la tenencia.

Sus elementos son los mismos de todo contrato: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitos, tal como lo establece el art. 1502 del C. Civil; además requiere del precio o renta porque si éste falta degenera el uso y goce en otro negocio.

Ahora, establece el artículo 384 Numeral 3 del C.G.P., que *si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*

Tal norma tiene plena y cabal aplicación en el presente asunto, por cuanto el demandado a pesar de haber sido notificado en legal forma del auto admisorio de la demanda, no formuló oposición alguna, ni desvirtuó aquellas situaciones fácticas que dan cuenta del incumplimiento en el que se encuentra inmerso en su calidad de arrendatario. Además, como prueba se aportó el documento contentivo del contrato de arrendamiento suscrito entre **FRANCISCO VERGARA GIRALDO** como arrendador y **JOHAN CAMILO NARVÁEZ HERNÁNDEZ** como arrendatario, por lo que se procederá a proferir sentencia de restitución.

4. COSTAS

Establece el numeral 1° del artículo 365 del Código General del Proceso que se condenará en costas a la parte vencida en el proceso. Conforme al anterior precepto normativo se condenará en costas al demandado en este asunto, a favor de la parte demandante.

5. DECISION

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

Primero: DECLARAR probada de oficio, la falta de legitimación en la causa por activa de la señora **ANA CELIA GIL DE VERGARA**, por las razones expuestas en esta sentencia.

Segundo: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **FRANCISCO VERGARA GIRALDO** como arrendador y **JOHAN CAMILO NARVÁEZ HERNÁNDEZ** como arrendatario, sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 56A No.61-24 Apto 1615 de Medellín.

Tercero: Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR** la restitución y entrega del bien arrendado descrito en el numeral anterior, entrega que hará la parte demandada al demandante, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

De no ocurrir lo anterior, se comisionará a la autoridad competente para efectuar la diligencia de lanzamiento, **a petición de la parte interesada.**

Cuarto: **CONDENAR** en costas a **JOHAN CAMILO NARVÁEZ HERNÁNDEZ** y a favor de **FRANCISCO VERGARA GIRALDO**, fijándose como agencias en derecho la suma de **1 SMLMV**. La liquidación de costas se hará en forma oportuna.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

1.

Firmado Por:

Sandra Milena Marin Gallego
Juez
Juzgado Municipal
Civil 028 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: **ddc75cf1e5273cd1ebf6a7e0e88d6dd18dcf16b7d47bf4973007642590110340**
Documento generado en 14/06/2022 08:17:07 AM

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