



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, dos de julio de dos mil veinte.

Proceso	Verbal Sumario (Restitución de Inmueble Arrendado)
Demandante	Arrendamientos Villacruz S.A.S.
Demandado	Yudy Lloreda Palacios
Radicado	05001 40 03 028 2019-01275 00
Instancia	Única
Providencia	Sentencia No. 019
Decisión	Acoge pretensiones.

Procede el Juzgado a dictar sentencia dentro del proceso **VERBAL SUMARIO** (Restitución de Inmueble Arrendado), promovido por la sociedad **ARRENDAMIENTOS VILLACRUZ S.A.S.**, a través de su representante legal Juan Esteban Ramírez Gómez y por conducto de apoderada judicial, en contra de la señora **YUDY YOREDA PALACIOS**, mediante demanda presentada el día 24 de octubre de 2019.

ANTECEDENTES

1. Hechos (síntesis)

Mediante documento privado del 1 de noviembre de 2011 se entregó a título de arrendamiento a la señora Yudy Lloreda Palacios un inmueble destinado a vivienda ubicado en la Carrera 16 No. 40 – 30 de Medellín, cuyos linderos son: **“NORTE: PROPIEDAD 40-32. SUR: PROPIEDAD 46-26. ORIENTE: PROPIEDAD CARRERA 15C N° 40-39. OCCIDENTE: LINDA CON CARRERA 16. CENIT: CON SEGUNDO PISO DE MISMA PROPIEDAD.”**

El término inicial del contrato se pactó por 6 meses a partir del 1 de noviembre de 2011, con un canon inicial de \$460.000 pagaderos de forma anticipada dentro de los primeros días de cada periodo mensual, canon que, debido a sus incrementos se encuentra actualmente en la suma de \$607.000.

La arrendataria incumplió de pagar los cánones de arrendamientos pues incurrió en mora en el pago del canon desde el 1 de junio al 31 de octubre de 2019.

2. Pretensiones

Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre el arrendador ARRENDAMIENTOS VILLA CRUZ S.A.S. y YUDY LLOREDA PALACIOS como arrendataria, en referencia al inmueble ubicado en la Carrera 16 No. 40 – 30 de Medellin, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Consecuencialmente, se ordene la restitución del mencionado inmueble a la parte demandante, dentro del término expresamente señalado.

Finalmente, que se condene a la demandada al pago de las costas procesales.

3. Actuación procesal

Mediante auto del 12 de noviembre de 2019, se admitió la demanda ordenando notificar a la parte demandada en forma personal, pero además haciéndole la advertencia prevista en el artículo 384 del Código General del Proceso.

Posteriormente, la parte actora presentó reforma a la demanda, pero el juzgado mediante auto de fecha 25 de noviembre de 2019 (folio 36 del expediente), consideró que realmente no se trataba de una reforma a la demanda, pero si aclaró que para todos los efectos legales se tendría como dirección del inmueble vinculado en la litis la Carrera 16 No. 40 – 30 de Medellin, como se había dicho en el auto admisorio.

La demandada Yudy Lloreda Palacios fue debidamente notificada de la acción instaurada en su contra mediante la modalidad de aviso, como se puede constatar en el acta visible a folio 61 del expediente. Sin embargo, la parte demandada dentro del término de traslado no realizó pronunciamiento alguno al respecto, siendo el silencio la única manifestación de su parte.

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 la demandada a pesar de haber sido notificada en debida forma del auto admisorio de la demanda, no formuló oposición alguna y, sea decirlo, a la demanda se aportó prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito entre **ARRENDAMIENTOS VILLA CRUZ S.A.S.** por conducto de su representante legal como arrendadora y la señora **YUDY LLOREDA PALACIOS** como arrendataria.

Significa lo anterior, que se procederá a proferir sentencia de restitución, debiendo acotarse, tangencialmente, la vigencia de los presupuestos procesales y materiales para la sentencia de mérito.

Finalmente, se condenará en costas a la parte demandada en aplicación de lo establecido en el artículo 365, núm. 1° del C.G.P.

Por lo expuesto anteriormente, el **JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

FALLA:

Primero: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 1 de noviembre de 2011 entre **ARRENDAMIENTOS VILLACRUZ S.A.S.** (antes Arrendamientos Villacruz Ltda.) por conducto de su representante legal (como arrendadora) y la señora **YUDY LLOREDA PALACIOS** (como arrendataria), con relación al inmueble ubicado en la **Carrera 16 No. 40 – 30 de Medellín**, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de junio de 2019.

Los linderos del inmueble son los siguientes: **“NORTE: PROPIEDAD 40-32. SUR: PROPIEDAD 46-26. ORIENTE: PROPIEDAD CARRERA 15C N° 40-39. OCCIDENTE: LINDA CON CARRERA 16. CENIT: CON SEGUNDO PISO DE MISMA PROPIEDAD.”**

Segundo: Como consecuencia de lo anterior, SE ORDENA la restitución y entrega del bien inmueble arrendado, ubicado en la ciudad de Medellín en la **Carrera 16 No. 40 – 30**, antes especificado, entrega que hará la demandada **YUDY LLOREDA PALACIOS**, a la sociedad demandante **ARRENDAMIENTOS VILLACRUZ S.A.S.** a través de su representante legal o quien se designe para tal fin, 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, previa solicitud por la parte interesada.

Tercero: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la demandante, fijándose como agencias en derecho la suma de \$ 700.000.-. La liquidación de costas se hará en forma oportuna.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


ALBA ROCÍO RESTREPO CARDOZO
JUEZ

2.-

JUZGADO 28 CIVIL MUNICIPAL DE
ORALIDAD DE MEDELLÍN – ANTIOQUIA

El auto que antecede se notifica por anotación en estados No. ____ fijado en un lugar visible de la secretaria del Juzgado hoy ____ de julio de 2020 a las 8 A.M.

Ángela María Zabala Rivera
Secretaria