



## JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, ocho de octubre de dos mil veintiuno

|             |   |
|-------------|---|
| Proceso     | Verbal Sumario (Restitución Inmueble)                               |
| Demandante  | Gabriel Darío Maya Pérez  |
| Demandado   | Yamile del Socorro Álvarez Guevara                                  |
| Radicado    | 05001 40 03 028 <b>2021 00894 00</b>                                |
| Instancia   | Única (mora)  |
| Providencia | Sentencia No.028 de 2021  |
| Decisión    | Declara terminado el contrato de arrendamiento. Ordena restitución. |

Procede el Juzgado a dictar sentencia dentro del proceso **VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO)**, instaurado por el señor **GABRIEL DARÍO MAYA PÉREZ** como arrendador, en contra de la señora **YAMILE DEL SOCORRO ÁLVAREZ GUEVARA** como arrendataria.

### 1. PARTE DESCRIPTIVA

#### 1.1 Hechos

El 14 de enero de 2019, entre el señor **GABRIEL DARÍO MAYA PÉREZ** como arrendador, y la señora **YAMILE DEL SOCORRO ÁLVAREZ GUEVARA** como arrendataria, se celebró un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 73 No.45F-24, Apto. 502, Edificio Guacarí de Medellín y el parqueadero No. 7 ubicado en el semisótano del mismo edificio.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término inicial de seis meses, pactándose la suma de \$1.585.000 como canon mensual de arrendamiento, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes. Mediante otro sí firmado el 16 de agosto de 2019, se modificó la vigencia del contrato, estableciéndose en doce meses, contados a partir del 20 de enero de 2019.

El contrato de arrendamiento ha sufrido varias prorrogas por un término igual, es decir del 20 de enero de 2020 al 19 de enero de 2021 y del 20 de enero de 2021 al 19 de enero de 2022; por el hecho de que ninguna de las partes contratantes realizó preaviso alguno,

es decir no manifestaron su intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento referenciado.

Asevera la parte actora que la demandada incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago de los cánones correspondientes a las mensualidades del 5 de junio de 2021 al 4 de julio de 2021 y del 5 de Julio de 2021 al 4 de agosto de 2021, cada una por valor de \$1´672.000, incumpliendo la cláusula tercera del contrato de arrendamiento.

### **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, 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 29 de julio de la presente anualidad, correspondió al Juzgado el presente asunto, y después que la parte subsanara algunos requisitos de los que adolecía la demanda, el 20 de agosto 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.

La demandada fue notificada mediante notificación por aviso, conforme al Art. 292 del C. G del P., tal como quedó establecido en auto del 24 de septiembre (Doc.07), 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 las partes involucradas fueron las que celebraron el contrato de arrendamiento del cual se pretende su terminación.

## 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 la parte demandada a pesar de haber sido notificada en legal forma del auto admisorio, no formuló oposición alguna, y con la demanda se aportó prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito entre **GABRIEL DARÍO MAYA PÉREZ** como arrendador, y la

señora **YAMILE DEL SOCORRO ÁLVAREZ GUEVARA** como arrendataria, alegando la parte actora mora por parte de la demandada en el canon de arrendamiento.

Y si bien también se arrimó contrato de promesa de compraventa celebrado entre las mismas partes, la parte actora en el hecho segundo de la demanda aseveró que dicho negocio jurídico no fue celebrado, por lo que el título en razón del cual ostenta la tenencia la demandada se deduce que es el arrendamiento. Afirmación que habrá de tenerse como cierta de conformidad con lo establecido en el artículo 97 del C. G. del P. Aunado a que tales afirmaciones no fueron en ningún momento desvirtuadas por la parte demandada, en quien recaía dicha carga, pese a estar debidamente notificada de la demanda, 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 a la demandada 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** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor **GABRIEL DARÍO MAYA PÉREZ** como arrendador, y la señora **YAMILE DEL SOCORRO ÁLVAREZ GUEVARA** como arrendataria, sobre el bien inmueble ubicado en la **Carrera 73 No.45F - 24, Apto. 502, Edificio Guacarí de Medellín y el parqueadero No. 7 ubicado en el semisótano del mismo edificio.**

**Segundo:** 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.**

**Tercero: CONDENAR** en costas a la parte demandada y a favor de la demandante, 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:

**7552504c0258a1a937d61802083a33017604be194e1be1168ecf4daf5b08ef0a**

Documento generado en 08/10/2021 08:02:17 AM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

Presento a consideración de la Señora Juez la liquidación de costas en el presente proceso a cargo de la señora **YAMILE DEL SOCORRO ÁLVAREZ GUEVARA**, y a favor del señor **GABRIEL DARÍO MAYA PÉREZ** como a continuación se establece:

Agencias en derecho.....\$908.526  
Gastos de notificación.....\$13.000  
**TOTAL-----\$921.526**

Medellín, 8 de octubre de 2021.



**MARCELA BERNAL B.**

Secretaria (Ad hoc)

**JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**

Medellín, ocho de octubre de dos mil veintiuno

|             |                                       |
|-------------|---------------------------------------|
| Proceso     | Verbal Sumario (Restitución Inmueble) |
| Demandante  | Gabriel Darío Maya Pérez              |
| Demandado   | Yamile del Socorro Álvarez Guevara    |
| Radicado    | 05001 40 03 028 <b>2021 00894</b> 00  |
| Instancia   | Única (mora)                          |
| Providencia | Aprueba costas                        |

Conforme lo establecido en el Art. 366 del Código General del Proceso, se **APRUEBA** la anterior liquidación de costas elaborada por la secretaria del Despacho.

**NOTIFÍQUESE**

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:

**7947ffbf1ee4023c5ba7cf2f76861acb2a453ec1fc6c9cb1d1602d561a301df4**

Documento generado en 08/10/2021 08:02:14 AM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**