



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno

Proceso	Verbal Sumario (Restitución Inmueble)
Demandante	Juan Rafael Maya Flórez y otro
Demandado	Diana Rocío Gutiérrez Arguello
Radicado	05001 40 03 028 2021 00641 00
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 **JUAN RAFAEL MAYA FLOREZ y JOHAN LEANDRO MAYA FLOREZ** como arrendadores, en contra de la señora **DIANA ROCIO GUTIERREZ ARGUELLO** como arrendataria.

1. PARTE DESCRIPTIVA

1.1 Hechos

El 01 de mayo de 2019, entre los señores **RAFAEL MAYA FLOREZ y JOHAN LEANDRO MAYA FLOREZ** como arrendadores, y la señora **DIANA ROCIO GUTIERREZ ARGUELLO** como arrendataria, se celebró un contrato de arrendamiento sobre el local comercial ubicado en la Carrera 90 # 43 -22 barrio Santa Mónica en la ciudad de Medellín.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término inicial de veinticuatro meses, pactándose la suma de \$5.324.000 como canon mensual de arrendamiento, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes.

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 al saldo restante por valor de \$3.639.380 correspondiente al mes de enero de 2021, aplicable del 01 de enero al 01 de febrero de 2021, el cual debía ser pagadero entre el 01 al 05 de enero, siendo exigible el 06 de enero, y las mensualidades del 01 de febrero de 2021 al 01 de marzo de 2021 y del 01 de marzo de 2021 al 01 de abril de 2021, del 01 de abril de 2021 al 01 de mayo de 2021 y del 01 de mayo de 2021 al 01 de junio de 2021 cada una por valor de \$5'324.000, incumpliendo el 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 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 28 de mayo 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 23 de junio 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., (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 de la audiencia 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 **JUAN RAFAEL MAYA FLOREZ y JOHAN LEANDRO MAYA FLOREZ** como arrendador, y la señora **DIANA ROCIO GUTIERREZ ARGUELLO** como arrendataria, alegando laparte actora mora por parte de la demandada en el canon de arrendamiento.

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 los señores **JUAN RAFAEL MAYA FLOREZ y JOHAN LEANDRO MAYA FLOREZ** como arrendador, y la señora **DIANA ROCIO GUTIERREZ ARGUELLO** como arrendataria, sobre el local comercial ubicado en la **carrera 90 # 43 -22 barrio santa Mónica, de la ciudad de Medellín.**

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

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: **43d560811bf72979edf1815ad41f9a9ef9a3bacd1ca1c4181de20bdf9ee02f6**

Documento generado en 19/11/2021 07:59:53 AM

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