



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

Medellín, tres de junio de dos mil veintidós

Radicado: 050014003018 **2022-00242** 00
Clase de proceso: Verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado
Demandante: Martha Lucía Arango López de Mesa
Nora Elena Arango López de Mesa
Demandado: Clara Beatriz Gómez Arias
Sebastián Ortiz Gómez.
Asunto: **Sentencia.** Declara la terminación del contrato de arrendamiento-ordena la entrega de bien inmueble y condena en costas a la parte demandada.

Previo a proferir sentencia, debe realizarse las siguientes aclaraciones. Según se observa, en el archivo 8° del expediente digital obra la contestación de la demanda presentada por los demandados, en ésta, aunque no se oponen a las pretensiones, solicitan que se celebre una audiencia de conciliación para acordar la fecha de restitución de los inmuebles arrendados.

En relación con esa contestación se debe advertirse por una lado que, de conformidad con el numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, ésta no puede tenerse en cuenta en la medida que los demandados no consignaron a órdenes del juzgado el valor que, de acuerdo con lo afirmado en la demanda, adeudan por concepto de cánones de arrendamiento, ni tampoco aportaron los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, ni las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley, por lo que los demandados no pueden ser oídos en el proceso.

Ahora, respecto a la audiencia de conciliación se advierte que toda vez que esta solicitud fue presentada únicamente por la demandada y que, de conformidad con el artículo 384 del Código General del Proceso, ante la falta de oposición de los demandados lo pertinente en este caso es proferir sentencia escrita, el Juzgado no estima procedente convocar a audiencia de conciliación.

En consecuencia, procede el Despacho a dictar sentencia anticipada dentro del presente proceso verbal sumario de restitución de bien inmueble arrendado promovido Martha Lucía Arango López de Mesa y Nora Elena Arango López de

Mesa, en calidad de arrendadoras, y en contra de Clara Beatriz Gómez Arias y Sebastián Ortiz Gómez, en calidad de arrendatarios.

ANTECEDENTES

Las demandantes expusieron que el 23 de abril de 2018 celebraron, en calidad de arrendadoras, un contrato de arrendamiento verbal sobre tres inmuebles ubicados en la transversal 39 #77-32, del municipio de Medellín, con los demandados Clara Beatriz Gómez Arias y Sebastián Ortiz Gómez, quienes intervinieron como arrendatarios, por el término inicial de 1 de año, obligándose a pagar un canon mensual de \$1.500.000. Afirma que el contrato no se ha prorrogado, pues la terminación le fue informada a los demandados ante su incumplimiento, pese a ello, los inmuebles no se restituyeron.

Concluyen señalando que los arrendatarios se encuentran en mora de pago de los cánones de arrendamiento causados desde enero del 2019 hasta el momento de la presentación de la demanda, por lo que adeudan aproximadamente el valor de \$ 50.500.000. Advierten que, desde enero de 2019, solo han realizado dos abonos a la obligación, uno por valor de \$5.000.000 realizado el 4 de julio de 2020 y otro por \$1.500.000 pagado el 6 de noviembre de 2021.

Con fundamento en los hechos solicitaron que se declare terminado el contrato de arrendamiento, por incumplimiento en el pago de los cánones pactados y se condene en costas a los demandados y a restituir los inmuebles objeto del contrato.

ACTUACIÓN PROCESAL:

Por encontrarse ajustada a derecho se admitió la demanda el 24 de marzo del 2022 (Cfr. Archivo 5º del cuaderno principal). Los demandados fueron notificados por conducta concluyente del auto admisorio de la demanda el 5 de mayo de 2022 (Cfr. Archivo 9º del cuaderno principal).

Dentro del término de traslado de la demanda, la parte demandada contestó la demanda, pero en ella no se opuso a las pretensiones. En todo caso, debe advertirse que de acuerdo con lo antes señalado, esta contestación no puede tenerse en cuenta.

Así las cosas, estando en la oportunidad procesal para ello, no encontrando vicios que invaliden lo actuado, se procede a dictar sentencia de fondo, acorde al numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

1.- Se encuentran acreditados los requisitos materiales y formales para proferir sentencia.

2.- El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento de cosas, como aquel en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de la cosa y la otra a pagar por ese goce un canon o renta.

En el caso, obra prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes con relación al inmueble objeto de restitución, en el cual constan todos sus elementos esenciales.

Siendo el canon de arrendamiento uno de los requisitos esenciales del contrato, se infiere que el motivo fundamental para el cual el arrendador cede el goce del bien es la obtención de una renta con la cual se le permita obtener una retribución económica, por lo tanto, no se puede forzar al arrendador a mantener un contrato en el cual se incumpla con tal obligación.

Pagar el goce entonces es la principal obligación del arrendatario, y en el caso que se analiza a la demandada se le imputa el incumplimiento de esta prestación. Entonces, como no se ha demostrado lo contrario, y ante la falta de oposición, se considera que la demandada ha incumplido el contrato y por ende es procedente la restitución.

3.- Por lo expuesto anteriormente, se procede, en cumplimiento del numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, a proferir sentencia ordenando la restitución del bien inmueble objeto de la pretensión.

Se condena en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de \$ 1. 400.000.

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

FALLA:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre Martha Lucía Arango López de Mesa y Nora Elena Arango López de Mesa, en

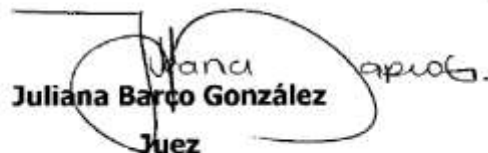
calidad de arrendadoras, y en contra de Clara Beatriz Gómez Arias y Sebastián Ortiz Gómez, en calidad de arrendatarios, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: Se ordena a la parte demandada restituir dentro del término de 10 días, los inmuebles localizados en la transversal 39 #77-32 de Medellín, apartamento 301, semisótano útil 3 y parqueadero 3 espacio útil, edificio Torres Mallorca P.H. Los inmuebles se encuentran identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nro. 001-735232, 001-735165 y 001-735181 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.

TERCERO: Si la parte demandada no restituye voluntariamente el inmueble a las demandantes en el término antes indicado, desde ahora se comisiona la autoridad competente para que lleve a efecto la diligencia de entrega, a quien se libraré despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: Costas a cargo de la parte demandada. Líquidense por la Secretaría. Como agencias en derecho se fija la suma de \$1.400.000

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD**

Medellín, __6_ de junio de 2022,

en la fecha, se notifica el auto

precedente por ESTADOS fijados a

las 8:00 a.m.

Jz

Firmado Por:

Juliana Barco Gonzalez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 018
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: **205a5700a1ca6d0666c10cff04054c0c01b8f78a0d4f5b4ccb4a2aa8e88e73ee**

Documento generado en 03/06/2022 11:33:43 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>