



Sentencia	29
Radicado	05 266 31 03 003 2023 00091 00
Proceso	Verbal- Restitución de inmueble
Demandante (s)	Irma Ramirez Valencia y otra
Demandado (s)	Rafael Hernán Gómez
Decisión	Acoge pretensiones de la demanda

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Ocho (08) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Se profiere sentencia, dentro del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado adelantado por Irma Ramírez Valencia y Beatriz del Socorro Ramírez Valencia contra Rafael Hernán Gómez e Instituto Técnico Shaddai S.A.S.

ANTECEDENTES

1. Irma Ramírez Valencia y Beatriz del Socorro Ramírez Valencia formularon demanda en la que solicitaron la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 04 de junio de 2019 con Rafael Hernán Gómez sobre el inmueble ubicado en Transversal 35 C Sur #33-99 local 33-99 en el Municipio de Envigado, por mora en el cánon de renta y, como consecuencia, se restituya el mencionado inmueble.
2. Para solicitar las anteriores pretensiones señalaron que, la duración del contrato fue por 3 años y se fijó un cánon mensual de \$5.700.000, pagaderos los cinco primeros días calendarios de cada periodo.
3. La demanda fue admitida el 15 de mayo de 2023 y notificada por conducta concluyente a la parte demandada a partir del 23 de junio de 2023.
4. Rafael Hernán Gómez e Instituto Técnico Shaddai S.A.S, en el término de traslado de la demanda a pesar de allegar escrito de contestación, en el mismo no se evidencia derecho de postulación y adicionalmente no se dio cumplimiento a lo establecido en el numeral 4° del artículo 384 del C.G.P, esto es, consignación correspondiente a los últimos 3 periodos a órdenes del Juzgado o recibos de pago expedidos por el

arrendador, por lo que dando cumplimiento a lo establecido en dicha normatividad, la parte demandada no es oída en el proceso.

5. En consecuencia, estando en la oportunidad procesal para ello, no encontrando vicios que invaliden lo actuado, se procede a dictar sentencia de fondo acorde con lo preceptuado en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

1. Sea lo primero afirmar que en el presente caso se cumplieron a cabalidad los presupuestos procesales de competencia del Juzgado, demanda en forma y capacidad procesal de las partes.

Además, se realizó control de legalidad en cada etapa procesal, no encontrando ninguna causal de nulidad que invalide lo actuado, por lo que es dable emitir pronunciamiento que dirima de fondo la controversia.

2. Hablando específicamente del contrato de arrendamiento, el artículo 1973 del C. civil refiere que *“el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por éste goce, obra o servicio un precio determinado”*. Es decir que, de una parte el arrendador se obliga a entregar una cosa mueble o inmueble al arrendatario, quien podrá usarla y gozarla en calidad de tenedor, debiendo pagar por ello una suma de dinero correspondiente a un canon mensual.

De lo anterior se puede extraer que, el contrato de arrendamiento tiene las siguientes características: (i) Es bilateral, porque las dos partes se obligan recíprocamente, (ii) oneroso, porque ambos contratantes reciben alguna utilidad, (iii) conmutativo, porque cada una de las partes se obliga para con la otra, de una manera equivalente, (iv) principal, porque subsiste por sí mismo y no necesita de otro contrato o convención; y (v) consensual, porque se perfecciona por el solo acuerdo de voluntades, es decir, no requiere de ninguna solemnidad, aunque esto no le resta la posibilidad que pueda hacerse por escrito, mediante suscripción de documento

privado. y debe ser así, porque de lo contrario devendría en otro contrato o convención.

3. Las partes en el contrato de arrendamiento son: por una parte, la que da el goce de la cosa-arrendador, y la que da el precio por ese goce-arrendatario, tal y como lo determina el artículo 1977 del Código civil.

4.En el caso, fue allegado con la demanda el contrato de arrendamiento suscrito el 04 de junio de 2019, documento que constituye plena prueba de la relación contractual entre Irma Ramírez Valencia y Beatriz del Socorro Ramírez Valencia como arrendadoras y Rafael Hernán Gómez como arrendatario; cumpliéndose así con lo preceptuado por el Artículo 384 del C.G.P, que supone la necesidad de acompañar a la demanda prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario.

Desde ya se advierte que el contrato de arrendamiento fue suscrito únicamente por Irma Ramírez Valencia y Beatriz del Socorro Ramírez Valencia como arrendadoras y Rafael Hernán Gómez (persona natural) como arrendatario; por lo tanto, se evidencia entonces que deberá excluirse como codemandado al Instituto Técnico Shaddai S.A.S., toda vez que frente al mismo solo se establece reparo respecto a que la destinación del inmueble se desarrolla a través de dicho instituto; pero como se advirtió, el goce del inmueble está en cabeza de Rafael Hernán Gómez como persona natural y es quien ocupa la calidad de sujeto pasivo de la presente demanda.

Se encuentra demostrado, igualmente, como obligación principal de la parte arrendataria la de pagar los cánones como contraprestación al uso y goce del bien, obligación que en el caso se imputa incumplida sin que la parte demandada haya demostrado lo contrario, puesto que guardó silencio y tratándose de una negación indefinida, era a dicha parte la que le asistía la carga exclusiva de desvirtuar tal negación.

Consecuente con lo anterior, demostrado el incumplimiento del contrato de arrendamiento y ante la ausencia de oposición de la parte demandada, es pertinente dar aplicación al numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, que

establece “Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”, por lo que se ordenará la terminación del contrato acorde a los artículos 2005 y 2008 del Código Civil y 822 de Código de Comercio y su consecuencial restitución.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil de Circuito de Envigado, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero: Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 04 de junio de 2019 entre Irma Ramírez Valencia C.C 42.761.808, Beatriz del Socorro Ramírez Valencia C.C 32.348.714 y Rafael Hernán Gómez C.C 8.223.267, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

Segundo: Ordenar a Rafael Hernán Gómez C.C 8.223.267 restituir a Irma Ramírez Valencia C.C 42.761.808 y Beatriz del Socorro Ramírez Valencia C.C 32.348.714 en el término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el inmueble objeto del contrato:

- Local 33-99, ubicado en la Transversal 35 C Sur #33-99 en el Municipio de Envigado.

Tercero: Si el demandado no restituye voluntariamente el inmueble mencionado, el apoderado de la parte demandante informará al Juzgado tal situación, caso en el cual se procederá con la respectiva comisión a fin de que se lleve a cabo la correspondiente diligencia de entrega.

Cuarto: Se condenará en costas a la parte demandada. Liquídense por la Secretaría. Como agencias en derecho se fija la suma de 2 SMLMV.

NOTIFÍQUESE



DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA

JUEZ

2023-00091

08112023 05

Firmado Por:

Diana Marcela Salazar Puerta

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 003

Envigado - 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: **3dca3acb21b71f16e4e712427ef7e2903f0b37faefcada3a2a7af3b95a3f7de8**

Documento generado en 09/11/2023 01:41:27 PM

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

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