



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD BELLO

Bello, primero (1) de julio de dos mil veinte (2020)

PROCEDIMIENTO	DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
TRÁMITE	VERBAL SUMARIO
DEMANDANTE	MARÍA MARCELA BURGOS HERRERA C.C. 43.059.925
DEMANDADO	JAVIER HUMBERTO GÓMEZ VALENCIA C.C. 3.446.308, ADRIANA PATRICIA ZAPATA HENAO C.C. 21.816.939, MARÍA ELENA GÓMEZ VALENCIA C.C. 43.437.360 y HUMBERTO DE JESÚS CARRILLO MACHADO C.C. 8.393.170
RADICADO	05088-40-03-001-2017-00547-00
SÍNTESIS	DECLARA TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
SENTENCIA	014

Procede el Despacho en esta oportunidad a proferir sentencia de Restitución de bien Inmueble, dentro del presente proceso, iniciado a instancia de MARÍA MARCELA BURGOS HERRERA, quien a través de apoderado judicial, instauró demanda en contra de JAVIER HUMBERTO GÓMEZ VALENCIA, ADRIANA PATRICIA ZAPATA HENAO, MARÍA ELENA GÓMEZ VALENCIA y HUMBERTO DE JESÚS CARRILLO MACHADO, por la causal de mora en el pago de los siguientes cánones de arrendamiento: del 12 de septiembre de 2016 al 11 de octubre de 2016, del 12 de octubre de 2016 al 11 de noviembre de 2016, del 12 de noviembre de 2016 al 11 de diciembre de 2016, del 12 de diciembre de 2016 al 11 de enero de 2017, del 12 de enero de 2017 al 11 de febrero de 2017, del 12 de febrero de 2017 al 11 de marzo de 2017, y del 12 de marzo de 2017 al 11 de abril de 2017.

ANTECEDENTES

Pretende la parte actora, que por medio del Despacho se declare legalmente terminado el contrato de arrendamiento que vincula a JAVIER HUMBERTO GÓMEZ VALENCIA,

ADRIANA PATRICIA ZAPATA HENAO, MARÍA ELENA GÓMEZ VALENCIA y HUMBERTO DE JESÚS CARRILLO MACHADO, como arrendatarios, con MARÍA MARCELA BURGOS HERRERA como arrendadora, respecto del local comercial ubicado en la CARRERA 51 N° 58-28, de esta municipalidad, y consecuentemente se ordene la restitución del mismo.

HECHOS

Entre MARÍA MARCELA BURGOS HERRERA, como arrendadora, con JAVIER HUMBERTO GÓMEZ VALENCIA, ADRIANA PATRICIA ZAPATA HENAO, MARÍA ELENA GÓMEZ VALENCIA y HUMBERTO DE JESÚS CARRILLO MACHADO, como arrendatarios, se celebró contrato de arrendamiento de manera escrita el día 06 de enero de 2011, cuyo objeto fue conceder a los arrendatarios el uso y goce del bien inmueble ubicado en la CARRERA 51 N° 58-28 de BELLO (ANT.). El contrato tuvo inicio el día 12 de enero de 2011, y se pactó como fecha de terminación el día 12 de enero de 2012, esto es, con un término inicial de duración de UN (01) año, y con un canon inicial de \$600.000 pesos M.L. mensuales, los cuales debían ser cancelados de manera anticipada los primeros cinco (05) días de cada mes.

Empero de lo anterior, los arrendatarios, señala la accionante, se encuentra en mora de cancelar los siguientes periodos: del 12 de septiembre de 2016 al 11 de octubre de 2016, del 12 de octubre de 2016 al 11 de noviembre de 2016, del 12 de noviembre de 2016 al 11 de diciembre de 2016, del 12 de diciembre de 2016 al 11 de enero de 2017, del 12 de enero de 2017 al 11 de febrero de 2017, del 12 de febrero de 2017 al 11 de marzo de 2017, y del 12 de marzo de 2017 al 11 de abril de 2017.

TRÁMITE PROCESAL

El día 06 de abril de 2017, correspondió por reparto la presente demanda a este Despacho Judicial, la cual fue admitida el día 17 de mayo de 2017.

A la parte pasiva de la litis, compuesta por cuatro sujetos procesales, se le notificó esta demanda de la siguiente manera: luego de hacerse los requerimientos legales a los codemandados ADRIANA PATRICIA ZAPATA HENAO, MARÍA ELENA GÓMEZ VALENCIA y HUMBERTO DE JESÚS CARRILLO MACHADO para su notificación, resultando estos fallidos, a solicitud de la parte actora se ordenó el emplazamiento, y vencido el término de fijación del edicto se designó curador *Ad litem* (Cfr. Fl. 112), notificándose en tal calidad el Dr. CARLOS ANDRÉS OSPINA BOTERO el día 13 de enero de 2020 (Cfr. Fl.

113), quien si bien contestó la demanda el día 21 de enero de 2020, no propuso ningún tipo de excepción. El codemandado JAVIER HUMBERTO GÓMEZ VALENCIA, fue notificado personalmente el día 28 de septiembre de 2018 (Cfr. Fl. 71), aportó escrito el día 12 de octubre de 2018, mas este solo se puso en conocimiento de la parte demandante por auto del 29 de noviembre de 2018, al no contener excepción alguna, máxime que aquel tampoco demostró haber cumplido con la carga de que trata el art. 384 del CGP.

Es así como la mora no fue desvirtuada, y se procederá a través de esta providencia, a ordenar la restitución del inmueble dado en arrendamiento. Lo anterior, por cuanto la Ley 1564 de 2012 en el Numeral 3º del artículo 384, consagra la posibilidad de dictar sentencia de fondo si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda; lo que efectivamente acaeció en el caso de marras.

Se observa pues que se encuentran acreditados en el proceso los requisitos necesarios y esenciales para proferir un fallo de fondo, tales como la competencia del juez, la capacidad para ser parte, la capacidad procesal y la de demanda en forma.

La legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, igualmente se encuentra acreditada, por ser las partes demandante y demandada, quienes celebraron la relación contractual en sus calidades de arrendadora y arrendatarios, respectivamente, por lo que es del caso resolver la litis previas las siguientes;

CONSIDERACIONES

Con fundamento en los hechos que son soporte de las pretensiones y de las demás probanzas allegadas al proceso, nos encontramos en presencia de un proceso Declarativo de de restitución de bien inmueble, con trámite Verbal Sumario, sujeto a las normas que regulan los artículos 384, 390 y ss. del Código General del Proceso al tratarse de un proceso de única instancia.

En primer lugar, es meritorio precisar que el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, consensual y oneroso, que surge del mero acuerdo entre las partes, con obligaciones y beneficios recíprocos; esa consensualidad, aun cuando significa la no convergencia de elementos formales *ad sustanciam actus*, sí exige como mínimo para predicar su existencia, la confluencia de determinados elementos contractuales, cuales son: los sujetos (arrendador-arrendatario), el objeto (cosa sobre la cual recae el contrato) y el canon (precio pagadero como contraprestación por la tenencia del bien objeto del contrato).

Por su parte, el proceso de restitución de inmueble dado en arrendamiento, tiene como finalidad la restitución por la vía judicial de la tenencia otorgada por el arrendador a la arrendataria.

Preceptúa el Numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P., «*Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución (...)*»; lo cual sucedió en el presente caso, pues el extremo litigioso pasivo no se opuso, ni mucho menos desvirtuó la mora.

Plenamente aparece probado en el expediente prueba del contrato de arrendamiento existente entre las partes, allegado por la parte actora como fundamento de sus pretensiones, el cual cumple con los requisitos legales de validez y existencia para la generación de los efectos jurídicos correspondientes, según lo establecido en las leyes sustanciales respectivas.

Respecto de la causal aducida por la parte actora para dar por terminado el contrato de arrendamiento, cual es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, se desprende que efectivamente la parte demandada está en mora, pues pesaba sobre la parte accionada la carga de acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, esto es, que pagó los cánones señalados como morosos en la forma y oportunidades debidas según los términos del contrato, es decir, dentro de los primeros cinco (05) días de cada mes, lo cual no hizo, por lo cual las pretensiones de la parte actora están llamadas a prosperar; lo anterior, teniendo en cuenta que la parte accionada no propuso oposición alguna dentro del término de traslado para hacer uso del derecho de defensa.

Como consecuencia de lo anterior, se condenará en costas al demandado de conformidad con el art. 365 del CGP, fijando para el efecto, las correspondientes agencias en derecho.

Sin más consideraciones por hacer, el Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Bello, administrando justicia en nombre de la República de Colombia por autoridad de la ley,

FALLA:

1.- **DECLARAR** judicialmente terminado el contrato de Arrendamiento existente entre las partes: JAVIER HUMBERTO GÓMEZ VALENCIA C.C. 3.446.308, ADRIANA PATRICIA ZAPATA HENAO C.C. 21.816.939, MARÍA ELENA GÓMEZ VALENCIA C.C. 43.437.360 y HUMBERTO DE JESÚS CARRILLO MACHADO C.C. 8.393.170, como

arrendatarias, con MARÍA MARCELA BURGOS HERRERA C.C. 43.059.925, como arrendadora, sobre el bien inmueble ubicado en la CARRERA 51 N° 58-28 de BELLO (ANT.); por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

2.- **ORDENAR** como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, la restitución del bien mueble aludido en el numeral anterior. Para el efecto, se le concede a la parte demandada un término de ocho (8) días contados a partir de la ejecutoria de este fallo, para que proceda a entregar a MARÍA MARCELA BURGOS HERRERA.

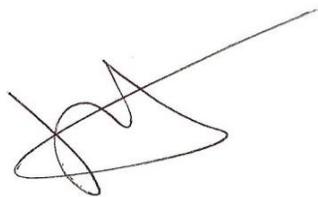
3.- En caso de que la demandada no proceda a restituir el inmueble, en forma voluntaria como está señalado, para que proceda a restituir el inmueble arrendado, desde ahora se comisiona al Sr. Alcalde de esta localidad, quien puede ejercer funciones por comisión, para que haga efectiva la entrega del bien objeto de restitución.

4.- Se condena en costas a la parte vencida en la litis (demandada), liquídense por secretaría. Como agencias en derecho se fija la suma de 4 SMMLV de conformidad con lo establecido en el numeral 1° del art. 5° del Acuerdo No. PSAA16-10554 de Agosto 5 de 2016.

5.- Conforme a la solicitud de fijación de gastos de curaduría procedente del auxiliar de la justicia, se requiere al Dr. CARLOS ANDRÉS OSPINA BOTERO en aras de que acredite los mismos.

6.- NOTIFÍQUESE la presente providencia por ESTADOS de conformidad con el art. 295 del C. G. del P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LUISA PATIÑO CADAVID

LA JUEZ

PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE
BELLO, ANTIOQUIA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La presente providencia se notifica por estados virtualmente de conformidad con el art. 9 del decreto 806 del 4 de junio del 2020.

DORA PLATA RUEDA
Secretaria