



**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL**  
Rionegro Ant., julio veintidós (22) de dos mil veinte (2020)

PROCESO	VERBAL -RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO-
DEMANDANTE	HERNÁN DE JESÚS GRISALES GALLEGO
DEMANDADO	ALEJANDRA MARGARITA ZULUAGA JARAMILLO
RADICADO	05615 40 03 001 2019 01105 00
PROVIDENCIA	Sentencia C.G. N° <u>200</u> Sentencia C. E. No. <u>2</u>
DECISIÓN	Declara terminación de contrato, ordena entrega del inmueble

El señor HERNÁN DE JESÚS GRISALES GALLEGO, actuando por intermedio de apoderada judicial, instauró demanda verbal en contra de la señora ALEJANDRA MARGARITA ZULUAGA JARAMILLO, o quien haga sus veces, con el fin de obtener la restitución de un bien inmueble entregado en arrendamiento, la cual se fundamenta en los siguientes,

**HECHOS**

Manifestó la apoderada de la parte demandante, que el día 5 de octubre de 2018, entre el señor HERNÁN DE JESÚS GRISALES GALLEGO y la señora ALEJANDRA MARGARITA ZULUAGA JARAMILLO, celebraron un contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la carrera 54 No. 18-69, casa No. 7 de la urbanización Los Remansos, de esta localidad, por un canon de arrendamiento de \$900.000.00, que se pagaría dentro de los cinco primeros días de cada mes de forma anticipada.

Dijo que se fijó como termino de duración de la relación contractual un (1) año y que, a la fecha de presentación de la demanda, la señora ALEJANDRA MARGARITA ZULUAGA JARAMILLO, se encuentra en mora de pagar el canon de arrendamiento, correspondiente a los meses de agosto, septiembre y octubre de 2019.

**PRETENSIONES**

Solicitó declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor HERNÁN DE JESÚS GRISALES GALLEGO y la señora ALEJANDRA MARGARITA ZULUAGA JARAMILLO, sobre el bien inmueble ubicado en la

incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, desde el mes de febrero de 2019.

Que como consecuencia de lo anterior se sirva ordenar la restitución del inmueble arrendado en favor de su mandante y en caso de no hacerse de forma voluntaria se haga por medio de la fuerza pública.

Que no sea escuchada la parte demandada hasta tanto no se ponga a disposición del despacho los pagos de los cánones de arrendamiento de conformidad con el artículo 34 de la Ley 1564 de 2012.

### **ACONTECER PROCESAL**

Mediante providencia del 25 de septiembre de 2019, se inadmitió la demandada para que subsanar algunos requisitos y cumplidos en término, por auto del 10 de octubre de 2019, se admitió la demanda disponiéndose la notificación a la parte demandada y se corrió traslado por el término de diez (10) días. (Fl. 10. C. 1).

El demandado, se notificó personalmente en la secretaría del Despacho, el día 11 de marzo hogaño (Ver. Fol. 11 C.1), sin pronunciarse al respecto dentro del término concedido para ello.

### **CONSIDERACIONES**

Al efectuarse el análisis del acontecer procesal, se logra establecer los presupuestos procesales necesarios para dictar sentencia, tales como competencia, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso y demanda en forma, no concurre ningún tipo de irregularidad que pueda viciar de nulidad lo actuado, de tal manera que se procederá a emitir decisión de fondo.

Plantea en la demanda la señora MARTA INÉS ACEVEDO, que el demandado SEBASTIAN BOTERO GIRALDO, incumplió lo pactado en el contrato de arrendamiento celebrado, al no efectuar cabalmente el pago de los cánones que se han generado en virtud de dicho acuerdo, adeudando por tal concepto los periodos generados a partir del mes de febrero de 2019.

Frente al asunto planteado tenemos que nuestra legislación define el contrato de arrendamiento como aquél en virtud del cual una parte llamada arrendador concede el uso y goce de una cosa a otra llamada arrendataria, quien en contraprestación paga un precio llamado canon o renta. Por su naturaleza, este contrato es bilateral, conmutativo, de ejecución sucesiva, consensual, y puede celebrarse sobre cosas como los bienes inmuebles que, dependiendo de la destinación que tengan, serán regidos por una legislación particular, siendo la correspondiente para el bien que ocupa la atención del Despacho la Ley 820 de 2003.

bien inmueble entregado en arrendamiento al demandante HERNÁN DE JESÚS GRISALES GALLEGO. De no hacerlo voluntariamente, se comisionará al funcionario competente para que proceda a la entrega del bien.

Con fundamento en los argumentos que anteceden, y sin necesidad de otras consideraciones, la Juez Primero Civil Municipal de Rionegro Antioquia, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

**FALLA:**

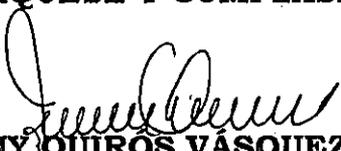
**PRIMERO:** Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor HERNÁN DE JESÚS GRISALES GALLEGO, como arrendador y la señora ALEJANDRA MARGARITA ZULUAGA JARAMILLO, esta última en calidad de arrendataria en relación con el bien inmueble ubicado en la carrera 54 No. 18-69, casa No. 7, Urbanización Los Remansos de Rionegro, Antioquia.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, se ordena a la señora ALEJANDRA MARGARITA ZULUAGA JARAMILLO, que dentro del término de diez (10) días siguientes a la notificación de la presente sentencia por estados, haga entrega del bien inmueble entregado en arrendamiento e identificado en el numeral anterior, al demandante HERNÁN DE JESÚS GRISALES GALLEGO.

**TERCERO:** De no hacerlo voluntariamente, se comisionará desde ya al funcionario competente para que proceda a la entrega del bien.

**CUARTO:** Costas a cargo de la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de \$3.500.000. (Acuerdo PSAA16-10554 Agosto 5 de 2016 del C. S. de la J.)

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**JENNY QUIRÓS VÁSQUEZ**  
**JUEZ**

consensual, y puede celebrarse sobre cosas como los bienes inmuebles que, dependiendo de la destinación que tengan, serán regidos por una legislación particular, siendo la correspondiente para el bien que ocupa la atención del Despacho la Ley 820 de 2003.

Es importante aclarar que en la relación contractual existen causales que autorizan al arrendador para pedir la terminación del contrato de arrendamiento en forma unilateral, una de ellas resulta ser la contenida en el artículo 24 de la Ley 820 de 2003, según la cual, cuando el arrendatario no cancele las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato o permita la suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo.

Es así entonces como sin la complacencia de los acuerdos pactados en el contrato, y fijados en la ley, se origina la posibilidad para que pueda solicitarse la resolución del contrato y consiguientemente, que se proceda a la entrega del bien o bienes dados en arrendamiento, lo que se hace bajo los presupuestos del artículo 384 del C G P.

Al plenario se arrimó a folios 7 y 8 del expediente, prueba del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, estando así probada la relación contractual.

La demandada a pesar de haberse notificado de forma personal de la admisión de la demanda, dentro del término concedido para ello, no se pronunció al respecto, ni allegó prueba de estar al día en el pago de los cánones de arrendamiento.

Entonces, analizados estos elementos materiales de prueba, junto con las afirmaciones hechas por la parte demandante en el libelo introductor, advierte ésta falladora que a la fecha, la parte demandada no ha cumplido oportunamente con las obligaciones derivadas del contrato de alquiler y atinentes al pago de los cánones de arrendamiento dentro del término estipulado en el mismo convenio, incluyendo por supuesto los causados dentro del trámite de éste proceso, conclusión a la que se llega no solo de la manifestación hecha por la parte demandante, sino también ante la conducta asumida por la demandada.

Así las cosas, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre el señor HERNÁN DE JESÚS GRISALES GALLEGO, como arrendador y la señora ALEJANDRA MARGARITA ZULUAGA JARAMILLO, como arrendataria.

Consecuencialmente, se ordenará a la señora ALEJANDRA MARGARITA ZULUAGA JARAMILLO, que dentro del término de diez (10) días siguientes a la notificación de la presente sentencia por estados, haga la entrega del