



### **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL**

Rionegro Ant., septiembre quince (15) de dos mil veinte (2020)

PROCESO	VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO-
DEMANDANTE	OSCAR DARIO ARIAS BEDOYA
DEMANDADO	VICTOR HERNANDO GUTIERREZ MONSALVE LUZ ASTRID QUINTERO GARCÍA
RADICADO	<b>05615 40 03 001 2019 01164 00</b>
PROVIDENCIA	Sentencia C.G. N° 199 Sentencia C. E. No. 04
DECISIÓN	Declara terminación de contrato, ordena entrega del inmueble.

El señor OSCAR DARIO ARIAS BEDOYA, actuando por intermedio de apoderada judicial, instauró demanda verbal en contra de los señores VICTOR HERNANDO GUTIERREZ MONSALVE y LUZ ASTRID QUINTERO GARCÍA, 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 12 de marzo de 2013, entre los señores OSCAR DARIO ARIAS BEDOYA y los señores VICTOR HERNANDO GUTIERREZ MONSALVE Y LUZ ASTRID QUINTERO GARCÍA, se celebró un contrato de arrendamiento de un local comercial para comidas rápidas, ubicado en la carrera 41 No. 46-34 Interior 104, por un canon de arrendamiento de \$700.000.00.

Dijo que posteriormente la partes adicionaron al contrato inicial el arriendo del local 105 y estipularon un canon de arrendamiento de \$1.400.000.00.

Informó que a la fecha de presentación de la demandada, los demandados adeudan los cánones de arrendamiento del mes de julio, agosto, septiembre y octubre de 2019.

#### **PRETENSIONES**

Solicito la demandante, declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento consignado en documento suscrito el 12 de marzo del 2013 y el otro sí suscrito el día 03 de mayo del 2013, entre los señores OSCAR DARIO ARIAS BEDOYA, y VICTOR HERNANDO GUTIERREZ MONSALVE y LUZ ASTRID QUINTERO GARCÍA por falta de pago en el canon mensual convenido, respecto del período comprendido entre los meses de julio, agosto, septiembre y octubre del 2019, referido al inmueble ubicado en la carrera 41 No. 46-34 interior 104 y 105, de la actual nomenclatura urbana de Rionegro Ant., comprendido dentro de los siguientes linderos:

Local 105: "Por el frente u ORIENTE, con la calle 41; Por el SUR, con muro medianero que lo separa del Local 106; por el OCCIDENTE con muro medianero que lo separa de zona comercial de este primer nivel; por el NORTE, con muro medianero que lo separa en parte de taco de escalas de acceso a los niveles superiores y en parte con muro que lo separa de zona de cuartos de aseo y servicios públicos, por NADIR, con losa común que lo separa del sótano y por el CENIT, con losa de dominio común que lo separa del segundo piso."

Local 106: "Por el frente u ORIENTE, con la Calle 41; Por el SUR, CONMURO MEDIANERO QUE LO SEPARA DE PROPIEDAD DEL SEÑOR Marco Fidel Hurtado; por el OCCIDENTE, con muro medianero que lo separa del Local 107, por el NORTE con muro medianero que lo separa del local 105; por el NADIR, con losa común que lo separa del sótano y por el CENIT, con losa de dominio común que lo separa del segundo piso."

Que como consecuencia de lo anterior se sirva ordenar la restitución del inmueble arrendado en favor de su mandante.

### **ACONTECER PROCESAL**

Mediante providencia de fecha 3 de febrero de 2020, se admitió la demanda disponiéndose la notificación a la parte demandada y correrle traslado por el término de diez (10) días. (Fl. 16. C. 1).

Los demandados VICTOR HERNANDO GUTIERREZ MONSALVE Y LUZ ASTRID QUINTERO GARCÍA, se notificó mediante aviso (Ver Fol. 18 a 26), sin pronunciarse 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, convergen; además, 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 apoderada judicial del señor ARIAS BEDOYA, que los demandados VICTOR HERNANDO GUTIERREZ MONSALVE Y LUZ ASTRID QUINTERO GARCÍA, en calidad de arrendatarios, incumplieron 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 julio del año anterior.

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 2.003.

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 folio 6 a 11 del expediente, prueba de la existencia del vínculo contractual que une a las parte en Litis.

La parte demandada, no arrimó al plenario, prueba que acredite el pago del valor correspondientes a los cánones de arrendamiento que según la demanda, se aduce adeuda; además no presentó ningún tipo de oposición frente a la demanda y su fundamento factico.

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 arrendamiento y atinentes al pago de los cánones de arrendamiento dentro del término estipulado en el mismo contrato, incluyendo por supuesto, los causados dentro del trámite de éste proceso, conclusión a la que se llega no solo de la manifestación hecha en la parte demandante, sino también ante la conducta asumida por la parte demandada.

Así las cosas, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre el señor OSCAR DARIO ARIAS BEDOYA como arrendador y el señor VICTOR HERNANDO GUTIERREZ MONSALVE y la señora LUZ ASTRID QUINTERO GARCÍA, como arrendatarios.

Consecuencialmente, se ordenará a los señores VICTOR HERNANDO GUTIERREZ MONSALVE y LUZ ASTRID QUINTERO GARCÍA, que dentro del término de diez (10) días siguientes a la notificación de la presente sentencia por estados, haga la entrega de los bienes inmuebles dados en arrendamiento al demandante OSCAR DARIO ARIAS BEDOYA, o a quien este autorice. 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:** Declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre OSCAR DARIO ARIAS BEDOYA como arrendador y los señores VICTOR HERNANDO GUTIERREZ MONSALVE y LUZ ASTRID QUINTERO GARCÍA, como arrendataria, en relación con los bienes inmuebles ubicados en la carrera 41 No. 46-34 interior 104 y 105, de la actual nomenclatura urbana de Rionegro Ant., identificados de la siguiente manera:

Local 105: "Por el frente u ORIENTE, con la calle 41; Por el SUR, con muro medianero que lo separa del Local 106; por el OCCIDENTE con muro medianero que lo separa de zona comercial de este primer nivel; por el NORTE, con muro medianero que lo separa en parte de taco de escalas de acceso a los niveles superiores y en parte con muro que lo separa de zona de cuartos de aseo y servicios públicos, por NADIR, con losa común que lo separa del sótano y por el CENIT, con losa de dominio común que lo separa del segundo piso."


Local 106: "Por el frente u ORIENTE, con la Calle 41; Por el SUR, CONMURO MEDIANERO QUE LO SEPARA DE PROPIEDAD DEL SEÑOR Marco Fidel Hurtado; por el OCCIDENTE, con muro medianero que lo separa del Local 107, por el NORTE con muro medianero que lo separa del local 105; por el NADIR, con losa común que lo separa del sótano y por el CENIT, con losa de dominio común que lo separa del segundo piso."

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, se ordena al señor VICTOR HERNANDO GUTIERREZ MONSALVE y a la señora LUZ ASTRID QUINTERO GARCÍA, para que dentro del término de diez (10) días siguientes a la notificación de la presente sentencia por estados, haga entrega del bien inmueble dado en arrendamiento e identificado en el numeral anterior, al demandante OSCAR DARIO ARIAS BEDOYA, o a quien este autorice.

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

**CUARTO:** Costas a cargo de la parte demandada, señor VICTOR HERNANDO GUTIERREZ MONSALVE y seora LUZ ASTRID QUINTERO GARCÍA. Como agencias en derecho se fija la suma de \$3.508.000oo, equivalentes a 4 S.M.M.L.V. (Acuerdo PSAA16-10554 Agosto 5 de 2016 del C. S. de la J.)

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

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

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE RIONEGRO,  
 ANTIOQUIA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

En la fecha se notifica el presente auto por ESTADO  
 No. 083 fijado a las 8 a.m.

Rionegro, 09-15-20

Rionegro, Palacio de Justicia José Hernández Arbeláez

Secretario