



## **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL.**

Rionegro, Antioquia, once (11) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Proceso	VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante	GLADYS YENY GALLEGO MARÍN
Demandado	LILIANA MARÍA ORTIZ
Radicado	No. 05-615 40 03 002 2020-00510 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Primera
Providencia	Sentencia General No. 293
Decisión	DECRETA RESTITUCION DE INMUEBLE No. 07

La señora GLADYS YENY GALLEGO MARÍN, actuando a través de apoderado judicial, demandó a la señora LILIANA MARÍA ORTIZ, en proceso de restitución de bien inmueble arrendado a fin de obtener la restitución del bien inmueble ubicado en la carrera 39 A #45 A-116 Barrio Juan Antonio Murillo (El Laberinto) determinado por los siguientes linderos: Por el norte linda con callejón, por el oriente por predio de Pedro José Ciro y Maribel Árias, por el sur linda con callejón, por el occidente con predio de Luz Dary Castaño, Fabiola Vallejo y Hernán Otálvaro Echavarría. La causal que invocó la parte demandante para promover el proceso fue mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

### **PRESUPUESTOS FÁCTICOS:**

Para fundamentar las pretensiones manifestó que mediante documento privado el 14 de junio de 2014, la demandante entregó a la señora LILIANA MARÍA ORTIZ, el bien inmueble antes descrito con destinación habitacional.

Indicó que el contrato se celebró por el término de un año obligándose la demandada a pagar un canon mensual de \$80.000 OCHENTA MIL PESOS MENSUALES, que debía cancelar así: \$20.000 VEINTE MIL PESOS anticipadamente, los dos primeros días de cada semana del mes, es decir, cuatro contados de \$20.000 al mes.

Manifestó que la demandada incurrió en mora de pagar el canon de arrendamiento en la forma establecida en el contrato, adeudándose las mensualidades de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2014, al igual que los años 2015, 2016 y los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2017, adeudándose para la fecha de presentación de la demanda la suma de \$2.960.000.

### **PRETENSIONES:**

Solicita dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, por mora en el pago del canon de arrendamiento.

Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega del inmueble al arrendador y de no efectuarse la misma voluntariamente se proceda a comisionar al funcionario competente para realizar la diligencia de lanzamiento.

Que se condene en costas.

### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

Este Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio del demandado, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del CGP.

La legitimación en la causa por activa, consiste en que la demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que el demandado tenga la calidad de arrendatario, requisitos estos que se cumplen.

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial el de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término.

Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre demandante y demandada es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.

Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento se reducen a tres: 1º. Usar la cosa según los términos del contrato; 2º. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregarla al arrendador al vencimiento del contrato y 3º. Pagar el precio del arriendo.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial es la mora en el pago del canon de arrendamiento, esto es, la falta del mismo, desde el mes de agosto de 2014, causal ante la cual y una vez notificada la demandada, no contestó la demanda ni propuso excepciones, tampoco presentó recibos de pago de los periodos adeudados, por lo que el Despacho considera que hay ausencia de oposición y debe dictarse la sentencia ordenando la restitución del bien inmueble. (Artículo 384, numeral 3 del CGP).

Es importante señalar que en este asunto, la demandada se notificó personalmente el día 15 de noviembre de 2017 (fl. 39 C1) empezó a correr el término de traslado de diez (10) días y el día 9, allegó memorial solicitando nombrar abogado en amparo de pobreza para que la representara en este asunto, a lo que el Despacho accedió mediante auto del 4 de abril de 2018 (fl. 50 C 1), por lo que a voces del artículo

152 del C G P, el proceso se suspendió hasta que el abogado designado acepte el cargo.

En vista de que el abogado en amparo de pobreza no se notificaba, mediante auto del 10 de diciembre de 2019 se requirió a la parte demandada LILIANA MARÍA ORTIZ para que gestionara la notificación del mismo, concediéndole para el efecto el término de treinta (30) días, so pena de decretar el desistimiento tácito.

Mediante auto de 3 de noviembre de 2020 notificado por estados el 4 de noviembre de 2020, se decretó el desistimiento de la actuación vinculada con la designación del abogado en amparo de pobreza para que representara a la demandada en este juicio y se indicó que en firme tal auto, se le concedería a la demandada un (1) día, que es el que le falta para vencer el término de traslado, el cual corrió el día 10 de noviembre de 2020, sin que la demanda se pronunciara, ratificando una vez más, que no hubo oposición en este asunto.

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que: "El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra, prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado".

Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, una cosa cuyo uso o goce una de las partes – arrendador- concede a la otra, el precio que por ese goce ofrece esa otra parte –arrendatario- y las condiciones generales que regirán la relación contractual de las partes.

Ahora, el numeral 3 y 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, que establece:

*Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando su restitución.*

*... Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído...*

Si como ya se indicó, la demanda se fundamenta en mora en el pago del canon de arrendamiento y durante el término del traslado la demandada omitió presentar la prueba del pago adeudado o presentar oposición a las pretensiones, pese a que en el marco de este proceso, se garantizó el derecho a la defensa y contradicción, se impone como norma de derecho la aplicación de la disposición que se acaba de reproducir, en acatamiento a lo preceptuado en el inciso 1º del artículo 13 del C. G.P., el cual es del siguiente tenor: "Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento," ordenar la restitución del bien inmueble cedido a los acá demandados.

En razón y mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE RIONEGRO, ANTIOQUIA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **F A L L A :**

**PRIMERO: DECLÁRESE** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre GLADYS YENY GALLEGO MARÍN como arrendadora y la señora LILIANA MARÍA ORTIZ, como arrendataria, por mora en los cánones de arrendamientos, sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 39 A #45 A-116 Barrio Juan Antonio Murillo (El Laberinto) determinado por los siguientes linderos: Por el norte linda con callejón, por el oriente por predio de Pedro José Ciro y Maribel Árias, por el sur linda con callejón, por el occidente con predio de Luz Dary Castaño, Fabiola Vallejo y Hernán Otálvaro Echavarría.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, la demandada deberá restituir y entregar a la demandante el bien descrito en el numeral anterior, lo cual contará con el término de tres (3) días, contado a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, de no proceder voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar a la Alcaldía

Municipal de esta localidad, donde se librar  el Despacho Comisorio con los insertos del caso, para que proceda a la entrega.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandada, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000). Liqu dese por secretaria las costas.

**NOTIFÍQUESE**

  
**MILENA ZULUAGA SALAZAR**  
**JUEZ**

02o

<p style="text-align: center;"><b>CERTIFICO</b></p> <p>Que el auto anterior es notificado por <b>ESTADOS</b> N� _____ fijado en la Secretaría del Juzgado Segundo Civil Municipal de Rionegro Antioquia, el _____ a las 8:00 a.m.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">SECRETARIO</p>
---