



JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Medellín, veintiséis (26) de julio de dos mil Veintiuno (2021)

Proceso:	Verbal
Demandante:	María Xenia Hincapié Gil
Demandados:	Nicolás Valencia Cardona y Otra
Radicado:	05001 31 03 006 2020 00123 00
Sentencia: Gral. 189 Verbal. 010	Declara la terminación del contrato de arrendamiento, ordena la restitución del inmueble – Condena en costas.

Procede el Despacho a proferir sentencia, dentro del proceso verbal de restitución de inmueble dado en arrendamiento, promovido por María Xenia Hincapié Gil, en contra de Nicolás Valencia Cardona y Nohelia Cardona Ramírez, previo los siguientes,

I. ANTECEDENTES

1. Solicitó la señora María Xenia Hincapié Gil, a través de apoderado judicial, que se declare la terminación del contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la Circular 75 No. 39 B - 122 de Medellín, suscrito el 22 de enero de 2018, entre la demandante, en calidad de arrendadora, y los señores Nicolás Valencia Cardona y Nohelia Cardona Ramírez, como arrendatarios, por mora en el pago del canon de arrendamiento, y se ordene la restitución de dicho inmueble.

2. En sustento de tales pedimentos, se adujo en el libelo introductorio (01-DemandaAnexos):

2.1. Que la señora María Xenia Hincapié Gil, dio en arrendamiento el inmueble ubicado en la Circular 75 No. 39 B -122 de Medellín, destinado a local comercial, desde el 22 de enero de 2018.

2.2. Que la duración del referido contrato se pactó por el término de 3 años; con canon actual de \$ 4'007.000.00, pagaderos de forma anticipada, los 5 primeros días de cada periodo mensual.

2.3. Que los linderos del inmueble están descritos en la escritura pública No. 1213 del 21 de julio de 2012 de la Notaria 13 de Medellín

2.4. Que los arrendatarios se encuentran en mora de los cánones del 04 de enero al 03 de febrero de 2019, y del 22 de febrero al 21 de marzo de 2020.

2.5. Que los arrendatarios realizaron “mejoras” sobre el inmueble, que han ido en desmedro del mismo, incumpliendo la cláusula tercera del contrato; ya que procedió a tumbar la mampostería, convirtiendo los muros con ladrillo a la vista, levantó la cerámica de todo el inmueble, dejando el piso en solo cemento, y tumbó varios muros para dejar un espacio abierto.

3. La demanda presentada el 11 de marzo de 2020, fue admitida por auto del 08 de julio de 2020 (Expediente digital, archivo: 04-AutoAdmiteDemanda).

4. Los demandados fueron notificados por conducta concluyente, por auto del 05 de mayo de 2021, notificado por estados del 07 de mayo de 2021 (Expediente Digital, archivo: 12-AutoNoReponeNotificacion), con constancia de que los traslados le fueron enviados vía correo electrónico, desde el 17 de junio de 2021, con constancia de acuse de recibido de la empresa postal (expediente digital, archivos: 13-ConstanciaNotificacion y 14-ConstanciaNotificacion2); por lo que se entienden realizados el 21 de junio de este año, venciendo el término de traslado el **21 de julio de 2021**, en silencio.

Así las cosas, procede el despacho a dictar sentencia, en acatamiento de lo ordenado en el artículo 384 del Código General del Proceso, previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES.

1. Están acreditados los presupuestos procesales; de competencia, pues el inmueble objeto de restitución se encuentra ubicado en esta municipalidad, y el valor del canon multiplicado por el término inicialmente pactado superan los 150 SMLMV; de demanda en forma, y capacidad para ser parte y comparecer al proceso, dado que el libelo petitorio cumple con los requisitos legales, y tanto la demandante como los demandados son personas mayores de edad, y la parte demandante interviene en el mismo a través de un

profesional del derecho. Y el Juzgado no advierte alguna irregularidad que pueda comprometer la validez de lo actuado.

2. Acorde con el artículo 1973 del Código Civil, mediante el contrato de arrendamiento las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso y goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado. Dicho contrato ha sido calificado como bilateral, oneroso, consensual, conmutativo y de ejecución sucesiva.

Los elementos constitutivos del contrato de arrendamiento son: Una cosa o bien, cuyo goce temporal se otorga por una parte a la otra, por un precio que el arrendatario queda obligado a pagar; y, naturalmente, el consentimiento de los contratantes en cuanto a la cosa y al precio.

3. De otra parte, al tenor del artículo 384 del C.G.P, a la demanda de restitución deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión del mismo, o prueba testimonial siquiera sumaria del contrato y sus condiciones.

4. Previo a entrar a analizar el caso concreto, es pertinente aclarar que la presente providencia se expide con fundamento en lo presupuestado en el numeral 3° del artículo mencionado, para el caso de falta de oposición, en el cual el juez proferirá sentencia ordenando la restitución, ante el silencio guardado por la parte accionada.

5. En el presente asunto se impone acceder a las pretensiones de la parte demandante, de terminación del contrato de arrendamiento, y de restitución del inmueble arrendado, conforme pasa a explicarse.

5.1. Con la demanda se aportó prueba del contrato de arrendamiento, en copia digital, donde se observa que el mismo se hizo con presentación personal de los contratantes; que fue celebrado por la demandante, señora María Xenia Hincapié Gil, como arrendadora, y por los señores Nicolás Valencia Cardona y Nohelia Cardona Ramírez, demandados, en calidad de arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la Circular 75 No. 39 B – 122 del Barrio Laureles de Medellín, desde el 18 de enero de 2018 (Expediente Digital, archivo: 01-DemandaAnexos, páginas 1 a 13).

5.2. En el mencionado convenio se estipuló, en la cláusula decimoquinta literal c) (expediente Digital, archivo: 01-DemandaAnexos, página 7), que:

“DECIMA QUINTA: CAUSALES DE TERMINACIÓN: *A favor del ARRENDADOR. (...), c) el no pago del canon dentro del término previsto en este contrato, (...).”*

5.3. La parte actora, como causal de terminación del contrato, invocó la mora en el pago de los cánones de arrendamiento; causal que, por no haber sido desvirtuada por la parte demandada, permite inferir que efectivamente incumplió la obligación de pagar el precio de la renta. En consecuencia, al arrendador le asiste el derecho de demandar la terminación del contrato, y los efectos a ello inherentes.

5.4. Lo anterior, toda vez que el señor Nicolás Valencia Cardona y la señora Nohelia Cardona Ramírez, guardaron silencio.

5.5. En tal panorama, acreditado la celebración del contrato de arrendamiento entre las partes en litigio, y presumirse por ausencia de respuesta a la demanda, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento; es procedente declarar la terminación del contrato de arrendamiento, y la consecuente orden de restitución del inmueble arrendado, para lo cual se dará a los codemandados un término de quince (15) días desde la ejecutoria de esta providencia, para que lo hagan de manera voluntaria, y en caso de no hacerlo en dicho plazo, se comisionará a la autoridad respectiva para la realización de la diligencia de entrega pertinente.

6. Se condenará entonces en costas procesales a la parte demandada, y a favor de la parte demandante; y como agencias en derecho, se fija la suma de cinco (5) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, que a la fecha equivalen a \$ 4'542.630.00, conforme el Acuerdo PSAA16 – 10554 del 5 de agosto de 2015 artículo 5º numeral 1º, literal b), para los procesos de única instancia.

III. DECISIÓN.

Por lo expuesto, el **Juzgado Sexto Civil del Circuito Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

Primero. Por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, se **DECLARA JUDICIALMENTE TERMINADO** el contrato de arrendamiento de Local Comercial, celebrado entre la señora **María Xenia Hincapié Gil**, identificada con c.c. No. 43.041.751, como arrendadora, y el señor **Nicolás Valencia Cardona**, y la señora **Nohelia Cardona Ramírez**, identificados con cédula de ciudadanía No. 14.638.922 y 25.153.871, como arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la Circular 75 No. 39 B – 122 barrio Laureles de Medellín.

Segundo. Como consecuencia de la anterior declaración, **se ordena la RESTITUCIÓN** del inmueble ubicado en la Circular 75 No. 39 B – 122 barrio Laureles de Medellín; para tal efecto, se concede señor **Nicolás Valencia Cardona** y la señora **Nohelia Cardona Ramírez**, un término de quince (15) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, para que, en forma voluntaria, hagan entrega del bien a la señora María Xenia Hincapié Gil.

Tercero. En caso de que los demandados no cumplan con lo ordenado en el numeral anterior; para la práctica de la diligencia de restitución, desde ahora se comisiona a los Juzgados Civiles Municipales para el conocimiento exclusivo de Despachos Comisorios del Municipio De Medellín (reparto), a quien se le conceden todas las facultades inherentes a esta comisión para efectos de lograr su cumplimiento. Líbrese el despacho comisorio, el cual será entregado una vez vencido el término otorgado a la parte demandada, sin que hubiere realizado lo ordenado.

Cuarto. Costas a cargo de la parte demandada, y a favor de la parte actora. Liquidense por secretaría. Como agencias en derecho se fija la suma

de 5 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, que a la fecha equivalen a **\$ 4'542.630.00.**

Quinto. La presente sentencia se firma de manera digital, debido a que se está trabajando de forma virtual en cumplimiento de los Acuerdos PCJSA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11520, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546, PCSJA20-11549, PCSJA20-11556, PCSJA20-11567 y PCSJA20-11581 emanados por el Consejo Superior de la judicatura con ocasión de la emergencia sanitaria decretada por el virus del Covid-19.

Notifíquese y Cúmplase.



**MAURICIO ECHEVERRI RODRÍGUEZ
JUEZ**

EMR

**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
MEDELLÍN**

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy 27/07/2021 se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en Estados No. 111



**JOHNNY ALEXIS LÓPEZ GIRALDO
SECRETARIO**