



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

Medellín, veintinueve de junio de dos mil veintitrés

Radicado: 05001 40 03 018 **2022-01349-00**
Clase de proceso: Verbal sumario de restitución de inmueble arrendado
Demandante: Martha Elena Restrepo Zea
Demandado: Blanca Cecilia Berrio Henao
Asunto: **Sentencia.** Declara la terminación del contrato de arrendamiento, ordena la entrega de bienes inmuebles y condena en costas a la parte demandada.

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del presente proceso verbal sumario de restitución de bien inmueble arrendado promovido por **Martha Elena Restrepo Zea**, en calidad de arrendadora, en contra de **Blanca Cecilia Berrio Henao**, en calidad de arrendataria.

ANTECEDENTES

La demandante expuso que el pasado **01 de febrero del 2015** se suscribió contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble que se encuentra ubicado en: *"la Calle 39 N° 43ª-140 Apartamento 01"* del municipio de Medellín, en calidad de arrendadora, con la señora **Blanca Cecilia Berrio Henao**, por el término inicial de doce (12) meses, obligándose a pagar un canon mensual que actualmente asciende al valor de **\$127.800**.

Concluye señalando que el arrendatario se encuentra en mora de pago por los de febrero del 2021, y hasta la fecha de presentación de la demanda.

Con fundamento en los hechos solicitó: **(I)** que se declare terminado el contrato de arrendamiento que celebraron las partes, por el incumplimiento en el pago de los cánones pactados, **(II)** se condene en costas a la demandada y a restituir el inmueble objeto del contrato, y **(III)** se reconozca en favor del arrendador el pago de la cláusula penal que se pactó en el contrato de arrendamiento.

ACTUACIÓN PROCESAL:

Por encontrarse ajustada a derecho se admitió la demanda a través de providencia del pasado **26 de enero del presente año**. La demandada fue notificada de la demanda mediante Curador Ad-Litem desde el pasado **06 de junio del presente año**, no obstante, no se promovieron excepciones de mérito dentro del término conferido.

Adicionalmente, mediante diligencia del pasado **04 de abril del 2023** se restituyó de forma provisional el bien inmueble objeto de lo pretendido, de conformidad con **el numeral 8° del artículo 384 del Código General del Proceso**.

Luego, estando en la oportunidad procesal para ello, sin que se adviertan vicios que invaliden lo actuado, se procederá a dictar sentencia de fondo, conforme **al numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso**, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

1.- Se encuentran acreditados los requisitos materiales y formales para proferir sentencia.

2.- El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento de cosas, como aquel en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de la cosa y la otra a pagar por ese goce un canon o renta.

En el caso, obra prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes con relación a los inmuebles objeto de restitución, en el cual constan todos sus elementos esenciales.

Siendo el canon de arrendamiento uno de los requisitos esenciales del contrato, se infiere que el motivo fundamental para el cual el arrendador cede el goce del bien es la obtención de una renta con la cual se le permita obtener una retribución económica, por lo tanto, no se puede forzar al arrendador a mantener un contrato en el cual se incumpla con tal obligación.

Pagar el goce entonces es la principal obligación del arrendatario, y en el caso que se analiza a la demandada se le imputa el incumplimiento de esta prestación. Entonces, como no se ha demostrado lo contrario, y ante la falta de oposición, se considera que la demandada ha incumplido el contrato y por ende es procedente la

restitución; sin embargo, se advierte que ante el hecho de haber ocurrido con anterioridad la restitución provisional del bien inmueble, no se ordenará comisionar a la autoridad competente al incumplimiento del demandado, sino que se ratificará tal orden.

De igual forma, se advierte que no habrá lugar a condenar a la demandada al pago de la cláusula penal que está siendo objeto de reclamo dentro de las pretensiones de la demanda, ya que de conformidad con **el artículo 384 del Código General del Proceso**, este tipo de pretensión únicamente tiene por propósito recuperar la tenencia del bien entregado en arrendamiento, y no que se reconozca o declare la existencia de la obligación pecuniaria derivada del incumplimiento contractual del demandado por la estipulación de cláusulas penales.

3.- Por lo expuesto anteriormente, se procede, en cumplimiento del **numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso**, a proferir sentencia ordenando la restitución del bien inmueble objeto de la pretensión.

Se condena en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de **\$200.000**.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **Martha Elena Restrepo Zea**, en calidad de arrendadora y **Blanca Cecilia Berrio Henao** en calidad de arrendataria, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: Se ratifica la restitución del bien inmueble ubicado en *"la Calle 39 N° 43ª-140 Apartamento 01"* del municipio de Medellín, Antioquia, en favor de la parte demandante, y de conformidad con la diligencia que se practicó desde el pasado **04 de abril del 2023**.

TERCERO: Costas a cargo de la parte demandada. Liquídense por la Secretaría. Como agencias en derecho se fija la suma de **\$200.000**.

Fp

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD**

*Medellín, 30 jun 2023, en la
fecha, se notifica el auto
precedente por ESTADOS fijados a
las 8:00 a.m.*

Firmado Por:
Juliana Barco Gonzalez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 018
Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c64b5c7d7f1e071eaf45d9491c47c4eb3743a95d705cafc7477c9d1fac39d03**

Documento generado en 29/06/2023 01:32:02 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>