

## JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

Medellín, veinticinco de mayo de dos mil veintitrés

**Radicado:** 050014003018**2023-00385** 00  
**Clase de proceso:** Verbal sumario de restitución de inmueble arrendado  
**Demandante:** Maxibienes S.A.S  
**Demandado:** Leonardo Duque Arcila  
**Asunto:** **Sentencia.** Declara la terminación del contrato de arrendamiento-ordena la entrega de bien inmueble y condena en costas a la parte demandada.

Se incorpora al expediente la diligencia de notificación personal realizada por correo electrónico al demandado Leonardo Duque Arcila (Cfr. Archivo 4º) realizado en debida forma (Cfr. Pág. 7 y 18, archivo 2º y pág. 20, archivo 4º). Por eso, el demandado se tiene por notificado desde **el 3 de mayo de 2023.**

Vencido el termino de traslado de la demanda sin que se presentara pronunciamiento alguno por parte del demandado, procede el Despacho a dictar sentencia anticipada dentro del presente proceso verbal sumario de restitución de bien inmueble arrendado promovido por Maxibienes S.A.S., en calidad de arrendador, en contra de Leonardo Duque Arcila, como arrendatario, de conformidad con el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso -CGP-.

### ANTECEDENTES

La demandante expuso que el 1 de junio de 2022, se suscribió contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la calle 48 B # 79 - 55 interior 401 y el parqueadero 99001 de Medellín, entre Maxibienes S.A.S., como arrendadora, y Leonardo Duque Arcila, en calidad de arrendataria, por el término inicial de 12 de meses, obligándose a pagar, inicialmente, un canon mensual de \$ 1.700.000.

Además, afirmó que la arrendataria se encuentra en mora de pago por los meses de diciembre de 2022 a marzo de 2023, por un valor total de \$ 5.125.000.

Con fundamento en los hechos solicitó que se declare terminado el contrato de arrendamiento, por incumplimiento en el pago de los cánones pactados y se condene en costas al demandado y a restituir los inmuebles objeto del contrato (Cfr. Archivo 2º)

## **ACTUACIÓN PROCESAL:**

Por encontrarse ajustada a derecho se admitió la demanda el 17 de abril del 2023 (Cfr. Archivo 3º). El demandado fue notificado personalmente de la demanda y sus anexos el día 3 de mayo de 2023 (Cfr. Archivo 4 º). Pese a lo anterior, dentro del término de traslado de la demanda, no contestó la demanda y, por ende, no se opuso a las pretensiones.

Luego, estando en la oportunidad procesal para ello, no encontrando vicios que invaliden lo actuado, se procede a dictar sentencia de fondo, acorde al numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, previas las siguientes,

## **CONSIDERACIONES:**

**1.- Problema jurídico.** Le corresponde al Despacho determinar si se cumplen los requisitos del artículo 384 del Código General del Proceso para dictar sentencia y ordenar la restitución de los inmuebles arrendados.

**2.- Presupuestos Procesales.** Se encuentran acreditados los requisitos materiales y formales para proferir sentencia.

**3. – Del contrato de arrendamiento de vivienda urbana y el caso concreto.** 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 ese sentido, el artículo 2000 del Código Civil consagra expresamente a cargo del arrendatario la obligación de pagar el precio de la renta.

Establecido lo anterior, se observa que, 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 (Cfr. Págs. 12-23, archivo 2º). Además, ante la ausencia de oposición por el señor Leonardo frente a la mora en el pago de los cánones de arrendamientos causados entre diciembre de 2022 y marzo de 2023, que le fue atribuido por parte del demandante, se presume la veracidad de esos hechos, conforme con el artículo 97 del CGP.

Entonces, 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 el demandado ha incumplido el contrato y, por ende, es procedente la restitución.

**4.-** 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 \$ 1.100.000.

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:**

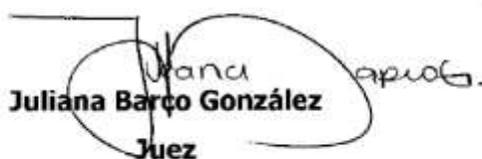
**PRIMERO.** Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre Maxibienes S.A.S., en calidad de arrendador, en contra de Leonardo Duque Arcila, como arrendatario, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

**SEGUNDO.** Se ordena a la parte demandada restituir dentro del término de tres días, el local comercial localizado en la **calle 48 B No 79-55 de Medellín, interior 401 y parqueadero No 99001**, a la sociedad Maxibienes S.A.S.

**TERCERO.** Si la parte demandada no restituye voluntariamente el inmueble a la demandante en el término antes indicado, desde ahora se comisiona la autoridad competente para que lleve a efecto la diligencia de entrega, a quien se libraré despacho comisorio con los insertos del caso.

**CUARTO.** Costas a cargo de la parte demandada. Líquidense por la Secretaría. Como agencias en derecho se fija la suma de \$1.100.000.

**Notifíquese y Cúmplase**

  
**Juliana Barco González**  
Juez

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL  
MUNICIPAL DE ORALIDAD**  
*Medellín, \_26\_ de mayo de 2023,*  
*en la fecha, se notifica el auto  
precedente por ESTADOS fijados a  
las 8:00 a.m.*

\_\_\_\_\_  
Secretario

**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: **225d83b4d9fdde69c4468bfc3ae9296aa9ebfa2fc9eba679d7aa25a92348d785**

Documento generado en 25/05/2023 12:09:34 PM

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