



## JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

Medellín, treinta de noviembre de dos mil veintitrés

**RADICADO:** 05001 40 03 018 **2023-00728-00**  
**Clase de proceso:** Verbal sumario de restitución de inmueble arrendado  
**Demandante:** Rafael Ochoa Velásquez  
**Demandado:** Juan Fernando Mora Ramírez  
**Asunto:** **Sentencia.** Declara la terminación del contrato de arrendamiento, ordena la entrega de bienes inmuebles y condena en costas a la parte demandada.

Sea lo primero advertir en el presente trámite que, mediante providencia del 09 de octubre 2023 se requirió a la parte demandante para que aportara el cotejo correspondiente a la notificación por aviso realizada al demandado, frente a lo cual aportó lo correspondiente en memoriales posteriores (Cfr. Archivos N° 15 y N°16).

En este orden de ideas, la parte demandante allegó la notificación por aviso de conformidad con el **artículo 292 del Código General del Proceso**, a la misma dirección a la cual fue efectuado la citación, obteniendo resultado positivo el día 12 de octubre de 2023. Por lo cual, para todos los efectos procesales se considerará notificada de la demanda y sus anexos desde el pasado **17 de octubre presente año**, y a partir del día siguiente comenzaron a contar sus términos de ejecutoria y traslado.

En consecuencia, advertido lo anterior, vencido como se encuentra el término de traslado para la contestación de la demanda y, dado que el demandado no se pronunció dentro del término otorgado; procede el Despacho a dictar sentencia dentro del presente proceso verbal sumario de restitución de bien inmueble arrendado promovido por **Rafael Ochoa Velásquez**, en calidad de arrendador, en contra de **Juan Fernando Mora Ramírez**, en calidad de arrendatario.

### ANTECEDENTES

La demandante expuso que el pasado se suscribió contrato mediante Escritura

Pública N°260 del 29 de febrero del año 2016, de la Notaría Once (11) del Círculo de Medellín, debidamente registrada, inmuebles que se individualizan y lindera conforme aparecen en el certificado de arrendamiento sobre el bien inmueble que se encuentra ubicado en: *"Calle 3 No. 43ª-95, Apartamento Número 308, tercer piso de la torre N°2 de la Unidad Residencial Leonardo Da Vinci PH"* del municipio de Medellín, en calidad de arrendador, con la señor Juan Fernando Mora Ramírez, por el término inicial de doce (12) meses prorrogables, obligándose a pagar un canon mensual que actualmente asciende al valor de **\$2'360.000**.

Concluye señalando que el arrendatario se encuentra en mora de pago de los cánones de arrendamiento desde diciembre de 2022, 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 **29 de junio del presente año**. El demandado se encuentra notificado mediante aviso desde el pasado 17 de octubre de 2023. No obstante, no se promovieron excepciones de mérito dentro del término conferido.

Ahora bien, 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.

**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 **\$ 165.200.**

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 **Rafael Ochoa Velásquez**, en calidad de arrendador, en contra de **Juan Fernando Mora Ramírez** en calidad de arrendataria, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

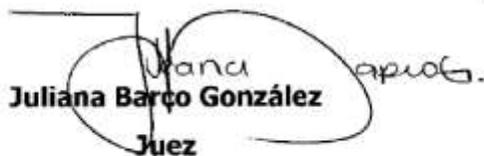
**SEGUNDO:** Se ordena a la parte demandada restituir dentro del término de tres días el inmueble localizado en la **Calle 3 No. 43ª-95, Apartamento Número 308, tercer piso de la torre N°2 de la Unidad Residencial Leonardo Da Vinci PH**

al señor **Rafael Ochoa Velásquez**. En el evento de que no lo haga, de una vez se comisiona al funcionario competente para que lo efectúe la entrega.

**TERCERO:** Costas a cargo de la parte demandada. Liquídense por la Secretaría. Como agencias en derecho se fija la suma de **\$165000**.

**Ilv**

**Notifíquese y Cúmplase**

  
**Juliana Barco González**  
Juez

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL  
MUNICIPAL DE ORALIDAD**

*Medellín, \_\_1 dic 2023\_\_ de 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: **3a6f84782429ba5bbc035999d1ada385fcac1f85e7c2bea3141d482814df664f**

Documento generado en 30/11/2023 01:56:08 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**