Sentencia	07
Radicado	05 266 31 03 003 **2019 00183** 00
Proceso	Verbal- restitución de tenencia
Demandante (s)	Luis Alfonso Ramírez Medina
Demandado (s)	Horacio de Jesús Escobar Carmona
Decisión	Acoge pretensiones de la demanda

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Ocho (08) de Abril de dos mil veintidós (2022)

Se profiere sentencia, dentro del proceso verbal de restitución de tenencia adelantado por Luis Alfonso Ramírez Medina contra Horacio de Jesús Escobar Carmona.

ANTECEDENTES

1. Luis Alfonso Ramírez Medina formuló demanda en la que solicitó la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 01 de Enero de 2017 con Horacio de Jesús Escobar Carmona, sobre el inmueble identificado con folio de matrícula nro. 001-371502 de La Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, dirección del inmueble carrera 43 # 36 Sur-55 en el municipio de Envigado, por mora en el canon de renta y, como consecuencia, se restituya el mencionado inmueble.

2.Para solicitar las anteriores pretensiones señaló que, la duración del contrato fue por 12 meses; el mismo se prorrogó de manera automática y se fijó un canon mensual de $14.000.000, pagaderos los días 10 de cada periodo.

3.La demanda fue admitida el 25 de julio de 2019 y notificada personalmente el 12 de agosto de 2019.

4. Horacio de Jesús Escobar Carmona, en el término de traslado de la demanda no realizó pronunciamiento alguno en oposición a las pretensiones del demandante.

5.En consecuencia, estando en la oportunidad procesal para ello, no encontrando vicios que invaliden lo actuado, se procede a dictar sentencia de fondo acorde con lo

preceptuado en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

1.Sea lo primero afirmar que en el presente caso se cumplieron a cabalidad los presupuestos procesales de competencia del juzgado, demanda en forma y capacidad procesal de las partes.

Además, se realizó control de legalidad en cada etapa procesal, no encontrando ninguna causal de nulidad que invalide lo actuado, por lo que es dable emitir pronunciamiento que dirima de fondo la controversia.

2. Hablando específicamente del contrato de arrendamiento, el artículo 1973 del C. civil refiere que "*el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por éste goce, obra o servicio un precio determinado*". Es decir que, de una parte el arrendador se obliga a entregar una cosa mueble o inmueble al arrendatario, quien podrá usarla y gozarla en calidad de tenedor, debiendo pagar por ello una suma de dinero correspondiente a un canon mensual.

De lo anterior se puede extraer que, el contrato de arrendamiento tiene las siguientes características: (i) Es bilateral, porque las dos partes se obligan recíprocamente, (ii) oneroso, porque ambos contratantes reciben alguna utilidad, (iii) conmutativo, porque cada una de las partes se obliga para con la otra, de una manera equivalente, (iv) principal, porque subsiste por sí mismo y no necesita de otro contrato o convención; y (v) consensual, porque se perfecciona por el solo acuerdo de voluntades, es decir, no requiere de ninguna solemnidad, aunque esto no le resta la posibilidad que pueda hacerse por escrito, mediante suscripción de documento privado. Y debe ser así, porque de lo contrario devendría en otro contrato o convención.

3. En el caso *sub examine*, fue allegado con la demanda el contrato de arrendamiento suscrito el 01 de enero de 2017, documento que constituye plena prueba de la relación

contractual entre Luis Alfonso Ramírez Medina y Horacio de Jesús Escobar Carmona, cumpliéndose así con lo preceptuado por el Articulo 384 del C.G.P, que supone la necesidad de acompañar a la demanda prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario.

Se encuentra demostrado, igualmente, como obligación principal de la parte arrendataria la de pagar los cánones como contraprestación al uso y goce del bien, obligación que en el caso se imputa incumplida sin que la parte demandada haya demostrado lo contrario, puesto que guardó silencio y tratándose de una negación indefinida, era a dicha parte la que le asistía la carga exclusiva de desvirtuar tal negación.

Consecuente con lo anterior, demostrado el incumplimiento del contrato de arrendamiento financiero y ante la ausencia de oposición de la parte demandada, es pertinente dar aplicación al numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, que establece "*Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*", por lo que se ordenará la terminación del contrato acorde a los artículos 2005 y 2008 del Código Civil y 822 de Código de Comercio y su consecuencial restitución.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil de Circuito de Oralidad de Envigado, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero: Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 01 de enero de 2017 entre Luis Alfonso Ramírez Medina C.C 98.558.662 y Horacio de Jesús Escobar Carmona C.C 70.511.563, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

Segundo: Ordenar a Horacio de Jesús Escobar Carmona C.C 70.511.563 restituir a Luis Alfonso Ramírez Medina C.C 98.558.662 en el término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el inmueble objeto del contrato:

-Inmueble ubicado en la carrera 43 #36 Sur-55 del municipio de Envigado, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria nro. 001-371502 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín, cuyos linderos son: "*por el frente u oriente en una extensión aproximada de 14- 40 metros con la carrera 12, hoy carrera 43; por el centro que da al occidente, con propiedad que es o fue de Elena botero de Montoya en parte y en parte con propiedad del señor Gabriel Isaza, por el sur en una extensión aproximada de 25 metros con propiedad de la señora Rita palacio de Restrepo o que fue de ella, hoy de Gabriel Isaza*"

Dichos linderos se encuentran contenidos en la escritura pública nro. 1289 del 23 de octubre de 1984 de la Notaría Primera de Envigado.

Tercero: Si el demandado no restituye voluntariamente el inmueble mencionado, el apoderado de la parte demandante informará al juzgado tal situación, caso en el cual se procederá con la respectiva comisión a fin de que se lleve a cabo la correspondiente diligencia de entrega.

Cuarto: Se condenará en costas a la parte demandada. Liquídense por la Secretaría.

Como agencias en derecho se fija la suma de $855.000

NOTIFÍQUESE

05

DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA
JUEZ
2019-00183

Firmado Por:

Diana Marcela Salazar Puerta
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 003
Envigado - 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: **1720720b10b4d1a4c130cd20c2f35d0bed7cd4cc22b86baa975e38e9568d4170**
Documento generado en 08/04/2022 03:39:12 PM

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