



JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Veintidós (22) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Radicado:	05001 40 03 014 2021 00643 00
Procedimiento:	RESTITUCIÓN
Demandante (s):	MARIO CESAR GIRALDO CARDONA
Demandado (s):	BLANCA OLIVA OSORIO GIRALDO
Tema:	Sentencia anticipada
Decisión:	DECLARADA TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES.
Sentencia No.	017

Se procede a proferir sentencia dentro del trámite de la referencia, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 3° del artículo 390 CGP, en concordancia con el-numeral segundo del artículo 278 CGP.

I. ANTECEDENTES

1. Adujo el apoderado de la parte demandante que MARIO CESAR GIRALDO CARDONA como arrendador celebró un contrato con BLANCA OLIVA OSORIO GIRALDO, como arrendataria, del apartamento 1101 y parqueadero, ubicado en la Calle 52 N° 40 –158 Avenida La Playa Edificio Lorena P.H., Medellín.

Que, el contrato de arrendamiento se celebró de manera verbal, por el término de un (1) año, contados a partir del 1 de abril de 2019 y la arrendataria se obligaba a pagar la suma de \$1.750.000.00 el primer día de cada mes. Que, las partes convinieron en que la arrendataria cancelaría la cuota de administración de la copropiedad como parte de pago del canon y la diferencia (\$865.000) debía ser cancelada al propietario, acuerdo que la demandada incumplió desde el mes de julio de 2020.

2. Como material probatorio, se aportaron declaraciones extra juicio, realizadas por Alba Cristina Tobón de Giraldo y Diana Marcela Arbeláez Mariscal, realizadas en la Notaria 22 de Medellín los días 13 y 14 de abril de 2021 respectivamente, Escritura 5451 del 23 de octubre de 1973, Certificado de Libertad y Tradición del inmueble con M.I. 01N-18647 y el poder conferido.

3. En cuanto al trámite impartido al presente asunto, por auto del 02 de diciembre 2021, se admitió la demanda verbal de restitución de inmueble arrendado instaurada por

el señor **MARIO CESAR GIRALDO CARDONA** en contra de **BLANCA OLIVA OSORIO GIRALDO**, se dispuso el trámite del proceso verbal sumario de mínima cuantía, como lo consagra el artículo 390 del Código General del Proceso, en concordancia con lo establecido en el artículo 384 *ibídem*.

4. De cara a la vinculación formal de la demandada al proceso, se observa que fue notificada personalmente el 07 de febrero de 2022 anexo digital 015, aportando contestación contentiva de recibos de consignaciones realizadas en el Banco Agrario como depósitos de arrendamientos, mismos que no cubren los valores que se señalaron como adeudados hasta la fecha, por lo cual esta no será oída conforme lo establece el art 384 del C.G.P.

Así las cosas, procede el despacho a dictar sentencia, en acatamiento de lo ordenado en el artículo 384, numeral 3º, del Código General del Proceso, visto en armonía con el inciso segundo del párrafo 3º del artículo 390 de la misma obra, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Están acreditados los presupuestos procesales en el asunto y se advierte que la demanda satisface las formalidades previstas en el estatuto procesal general, sin que el Juzgado advierta alguna irregularidad que pueda comprometer la validez de lo actuado.

Así, acorde con el artículo 1973 del Código Civil mediante el contrato de arrendamiento las partes se obligan recíprocamente, por un lado, una a conceder el goce de una cosa o a ejecutar una obra o prestar un servicio y, por otro lado, la otra parte 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, un precio que el arrendatario queda obligado a pagar y, naturalmente, el consentimiento de los contratantes en cuanto a la cosa y al precio.

Al tenor del numeral 1º del artículo 384 del Código General del Proceso, a la demanda de restitución de inmueble deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria. A su vez el numeral 3º *ibídem* indica que: *"Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución."*

5. De acuerdo a las declaraciones extra juicio que acompañan la demanda, se concluye que, entre las partes del presente proceso, desde el 01 de abril de 2019, se celebró un contrato verbal, que por presunción legal art. 5 de la ley 820 de 2003, se entiende por el término de un (01) año, del apartamento 1101 y parqueadero, ubicado en la Calle 52 Nr.40 –158 Avenida La Playa Edificio Lorena P.H., Medellín, obligándose la parte arrendataria a pagar inicialmente la suma mensual de **(\$1.750.000)**, rubro compuesto por el canon y cuota de administración de forma anticipada; en igual sentido se advierte que debido a un acuerdo entre las partes dicha suma fue reducida a **(\$1.600.000)**, valor que encuadra con la información aportada para 2020, administración por la suma de \$735.000 y lo dicho en el hecho quinto de la demanda frente a la entrega del restante al arrendador por la suma de \$865.000.

De dichas declaraciones se logra determinar con claridad la naturaleza del contrato celebrado, los extremos contractuales, las obligaciones asumidas y se establece la presunción de duración inicial del mismo.

Ahora, la parte actora como causal de terminación del contrato invocó la mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de julio del 2020, causal que, por no haber sido desvirtuada por la parte demandada, permite inferir que efectivamente incumplió la obligación a su cargo de pagar el precio de la renta mensual dentro del término estipulado. En consecuencia, a la arrendadora le asiste el derecho de demandar la terminación del contrato y los efectos a ello inherentes.

De igual manera, se aprecia que, a pesar de la correcta vinculación de la parte demandada a la *Litis*, no se dio cumplimiento a la carga exigida en el auto admisorio de la demanda y contenida en el artículo 384, numerales 3 y 4 del Código General del Proceso, lo cual faculta a este despacho judicial para dictar sentencia sin más trámite, tal como lo prevén los cánones en mención:

"3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

4. Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes de/juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el

arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel. (...)".

En este orden de ideas, se impone acceder a las pretensiones de la parte demandante y, en virtud de ello, por la causal de mora en el pago de la renta por parte de la arrendataria **BLANCA OLIVA OSORIO GIRALDO**, se declarará judicialmente terminado el contrato de arrendamiento referido en esta providencia.

Ahora, frente a la reiteración de medida cautelar deprecada por la parte demandante, respecto la pensión que percibe la demanda, deviene menester reiterar –como fuera señalado en el auto admisorio del *sub judice*– que el artículo 134 de la ley 100 de 1993 en su numeral 5 considera inembargable dicho rubro:

«Las pensiones y demás prestaciones que reconoce esta Ley, cualquiera que sea su cuantía, salvo que se trate de embargos por pensiones alimenticias o créditos a favor de cooperativas, de conformidad con las disposiciones legales vigentes sobre la materia.»

Por lo tanto, atendiendo a la calidad de las partes, no es factible acceder al embargo pretendido, con independencia del monto de la pensión percibida por la demandada.

De otra parte, previo a resolver sobre la medida cautelar solicitada en los muebles y enseres, deberá la parte demandante prestar caución por la suma de **\$2.000.000**, dentro de los **10** días siguientes a la ejecutoria la presente decisión, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el N° 7 inc. 2° del artículo 384 del C.G. del P., donde se incluya, además de la demandada, a terceros que puedan resultar afectados con la práctica de la medida solicitada.

Por lo expuesto, el **JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR JUDICIALMENTE TERMINADO, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor **MARIO CESAR GIRALDO CARDONA**, en contra de **BLANCA OLIVA OSORIO GIRALDO**, como arrendataria, respecto del apartamento 1101 y parqueadero, ubicado en la Calle 52 Nr.40 –158 Avenida La Playa Edificio Lorena P.H., Medellín, alinderado así:

apartamento once cero uno (1101): Ubicado en el décimo primer piso y comprendido dentro de los siguientes linderos: *"Por el Oriente, con muros de copropiedad que constituyen parte del cerramiento del edificio por este costado, y que lo separan, en parte, de los vacíos que conforman los buitrones números uno y dos, y de la proyección ideal hacia arriba del predio que es o fue de Tomás Cock; por el occidente, con muros de copropiedad que constituyen cerramientos del edificio por este costado, y que lo separan en parte, de los vacíos que separan los buitrones números tres y cuatro, y de la proyección ideal hacia arriba de los predios que son o fueron de Manuel Mejía y Manuel Escobar; por el norte, con muros de copropiedad que constituyen cerramiento del edificio por este costado y que dan sobre el área de dominio común ocupada por la terraza destinada a juegos de niños; y por el sur, con muros y antepechos de copropiedad que constituyen cerramientos del edificio por este costado y que forman la fachada principal del edificio que dá (sic) sobre la Avenida La playa o calle 52. En la parte central, y por los cuatro costados, este apartamento linda con los vacíos que conforman el buitrón cinco y el chute y el espacio destinado al desplazamiento del ascensor, y con las áreas ocupadas en este tramo por las escaleras principales del edificio";* se identifica con folio de matrícula No 01N-18647 de la oficina de instrumentos públicos zona Norte.

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración, se ordena la **RESTITUCIÓN** del referido inmueble y del parqueadero. Para tal efecto, se concede a la parte demandada, un término de diez (10) días, siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, para que, en forma voluntaria, haga entrega del bien a su arrendadora. En caso contrario, para la práctica de la diligencia de restitución desde ahora se COMISIONA a la autoridad competente para efectos de lograr su cumplimiento.

TERCERO: Se condena en costas a la parte demandada y a favor de la parte actora. Líquidense por Secretaría. Como agencias en derecho se fija la suma de **1 S.M.L.V.**

CUARTO: Se reitera, frente a la medida de embargo de la mesada pensional que percibe la demanda, que el artículo 134 de la ley 100 de 1993 en su numeral 5 considera inembargable tal rubro; por lo tanto, atendiendo a la calidad de las partes, no es posible acceder al embargo pretendido.

QUINTO: Previo a resolverse sobre la medida cautelar solicitada en los muebles y enseres, deberá la parte demandante prestar caución por la suma de **\$2.000.000**, dentro de los **10** días siguientes a la ejecutoria del presente auto, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el N° 7 inc. 2° del artículo 384 del C.G. del P., donde se incluya además de

la demandada, a terceros que puedan resultar afectados con la práctica de la medida solicitada.

NOTIFÍQUESE

**JULIÁN GREGORIO NEIRA GÓMEZ
JUEZ**

Firmado Por:
Julian Gregorio Neira Gomez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 014
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: **6af0f43c894920152744245d8f8a8c7815c1fa3d8fc5bda5b2cdf75cecd91526**

Documento generado en 22/08/2022 11:17:42 AM

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