

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintidós (22) de Septiembre de dos mil veinte (2020)

Proceso:	VERBAL –RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
Radicado:	05001-40-03- <b>016-2020-00430</b> -00
Demandante:	HUMBERTO CORRALES RESTREPO
Demandado:	CORPORACIÓN SANTA MARÍA DE LA PAZ y CARLOS AUGUSTO MESA POSADA
Tema y subtemas:	RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO - SIN EXCEPCIONES
Decisión:	DECLARA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EN CONSECUENCIA, SE ORDENA LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO
Sentencia:	Nro. 224

Se incorpora al expediente constancia de envío del auto admisorio de la demanda a la parte demandada a través de medios electrónicos, dicho envío se realizó el día 14 de agosto de 2020 por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020, la notificación se entiende surtida transcurridos dos días hábiles al del envío del mensaje. Se advierte que dentro del término de notificación la parte demandada no realizó pronunciamiento alguno a través de los canales de comunicación electrónica del Juzgado.

Corolario de lo anterior y no existiendo pruebas que practicar en el plenario, esta Judicatura de conformidad con el tenor normativo del artículo 384 del CGP procede a proferir la decisión que en derecho corresponde, previa narración de los siguientes:

#### ANTECEDENTES

La parte demandante, mediante apoderado judicial, presenta demanda en contra de **CORPORACIÓN SANTA MARÍA DE LA PAZ y CARLOS AUGUSTO MESA POSADA**, para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento existente con relación al inmueble local comercial ubicado en la CARRERA 48 C No. 16 SUR 64 - **Medellín** y consecuentemente, ordenar la restitución de mismo.

Para argumentar dichas pretensiones, la parte demandante invoca como causal de terminación del contrato la falta o mora en el pago de los cánones de arrendamiento con relación al contrato de arrendamiento.

Ante tal situación, esta judicatura, de conformidad con el artículo 384 del Código General del proceso y la causal invocada por la parte demandante, impartió al caso en concreto el trámite del proceso verbal sumario.

Así bien, en sus pretensiones, la parte demandante solicitó, principalmente, que el despacho hiciera las siguientes declaraciones: **1.** Que se declarara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado. **2.** La consecuencial restitución del inmueble. **3.** En caso de no producirse la restitución del inmueble en el terminado fijado, se proceda a comisionar a la autoridad competente para la entrega.

La demanda fue admitida mediante auto del día 13 de agosto de 2020, ordenándose la notificación de la parte accionada de conformidad con lo dispuesto en los artículos 291 y siguientes del Código General del Proceso.

Cumpliendo con lo ordenado, la parte demandada, **CORPORACIÓN SANTA MARÍA DE LA PAZ y CARLOS AUGUSTO MESA POSADA**, fue notificada a través de medios electrónicos el día 19 de agosto de 2020, no obstante, dentro del término de notificación se abstuvieron de formular excepciones y guardaron silencio.

Bajo estos parámetros, esboza el Despacho los planteamientos en los cuales sustentará la decisión final:

### **CONSIDERACIONES**

Para efectos de dar resolución a la pretensión que concita la atención de esta Judicatura, es preciso memorar que el negocio causal que generó la relación de tenencia en el sub iudice, se origina en un contrato de arrendamiento, determinado según le artículo 1973 del Código Civil como *"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 este goce, obra o servicio un precio determinad"*

Es por ello, que el contrato de arrendamiento es de los llamados de tracto sucesivo o de ejecución continuada, los cuales se caracterizan porque el cumplimiento de las obligaciones de las partes sólo es susceptible de realizarse mediante la reiteración o repetición de un mismo acto, o, en otras palabras, por la observancia permanente en el tiempo de una determinada conducta, única manera ésta, impuesta por la naturaleza de la prestación debida, de poderse satisfacer el interés económico que indujo a las partes a contratar.

De allí que sea importante resaltar que para configurarse la existencia de un contrato de arrendamiento es necesario que exista un acuerdo de dos voluntades respecto de los siguientes aspectos, I) el precio y II) la cosa, siendo tal contrato consensual, es decir que para su configuración no requiere ser acordado por escrito.

Respecto de la consensualidad, elemento característico del contrato de arrendamiento, ha dicho la doctrina de Hildebrando Leal Pérez *"es consensual porque se perfecciona por el simple consentimiento de las partes, por el mero acuerdo sobre la cosa y el precio. Por consiguiente, no es un contrato solemne y al no serlo, no necesita ser probado por escrito. Su prueba, su existencia admite libertad probatoria, incluyendo la testimonial."*<sup>1</sup>

Igualmente, el artículo 1500 del Código Civil plasma que el contrato es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento, de allí que para el contrato de arrendamiento sea el consentimiento la manifestación de voluntad dirigida a convenir o pagar un precio a cambio de recibir el uso de una cosa lo que obliga al arrendatario con las obligaciones propias del contrato de arrendamiento.

Ahora, es bilateral, lo que conlleva a la existencia de dos partes, la primera es el arrendador, quien se obliga a conceder el goce de una cosa, sea mueble o inmueble y el segundo, el arrendatario, quien se obliga recíprocamente a pagar un canon de arrendamiento.

Además, el contrato de arrendamiento cuenta con otras características, es de tracto sucesivo, lo que indica una ejecución periódica, conmutativo, por cuanto las partes conocen el alcance de sus pretensiones y es un acto administrativo, no dispositivo ya que la cosa objeto del contrato es entregada en mera tenencia sin ser un título traslativo de dominio. Finalmente, es oneroso por cuanto, como contraprestación del disfrute de la cosa, se pacta un precio o canon de arrendamiento siendo este uno de sus elementos esenciales.

Ahora bien, para el caso de narras, del contrato de arrendamiento allegado como sustento de las pretensiones se puede extraer claramente los elementos del contrato, referidos renglones arriba.

Bajo esta óptica, se encuentran acreditados los presupuestos procesales que permiten decidir de fondo como son: Demanda en forma, Competencia del Juez, Capacidad para ser parte y Capacidad procesal. De otro lado, la demanda reúne los requisitos del Art. 82 y Ss del C. General del Proceso y se anexó como prueba documental el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, que reúne las exigencias del Art. 384 *Ibíd.*

Así mismo, tenemos que la parte accionante expresó en su escrito de demanda que no se cancelaron los cánones de arrendamiento desde el mes de mayo de 2020, versión que no fue refutada o desmentida por la parte querellada, de allí que se configuren los presupuestos esbozados en el numeral 3ro del artículo 384 del C.G del P. y se faculte a este operador jurídico para establecer que se configuró la causal de terminación del contrato de arrendamiento invocada por la parte accionante, declarar la terminación del mismo y consecuentemente ordenar la restitución del bien dado en tenencia.

---

<sup>1</sup> Manual de Contratos, Hildebrando Leal Pérez, página 488.

Así las cosas, no habiendo oposición alguna a la demanda por parte de los arrendatarios y no discutiendo en la etapa procesal pertinente los documentos aportados como prueba dentro del término del traslado, será del caso darle aplicación a lo dispuesto por el art. 384 numeral 3, del Código General del Proceso.

En brevuario de lo anterior, se acogerán las pretensiones de la demanda y se impondrá condena en costas en contra de la parte demandada y a favor de la demandante, las cuales serán liquidadas por secretaría en el momento procesal oportuno de conformidad con el artículo 365 y siguientes del C.G del P.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DECIMO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley:

**FALLA:**

**PRIMERO:** Declarando judicialmente terminado el Contrato de arrendamiento celebrado entre el señor **HUMBERTO CORRALES RESTREPO**, en calidad de arrendador y **CORPORACIÓN SANTA MARÍA DE LA PAZ y CARLOS AUGUSTO MESA POSADA**, en calidad de arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la **CARRERA 48 C No. 16 SUR 64 del Municipio de Medellín** de destinación comercial, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento mencionados en la demanda.

**SEGUNDO:** Consecuencialmente, se ordena a la parte demandada la restitución y entrega a la parte actora del inmueble ubicado en la **CARRERA 48 C No. 16 SUR 64 del Municipio de Medellín** de destinación comercial, para lo cual contará con un término DIEZ (10) días posteriores a la ejecutoria de la sentencia.

De no procederse voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar a los **JUZGADOS TRANSITORIOS CIVILES MUNICIPALES DE MEDELLÍN**, con amplias facultades, así como para allanar si fuera necesario, de conformidad con lo indicado en el artículo 112 y 113 del Código General del Proceso, a quien se libraré el exhorto con los anexos necesarios.

**TERCERO:** Condenando en costas a la parte demandada a favor del demandante, las cuales se liquidarán por secretaria.

**NOTIFÍQUESE**

**Firmado electrónicamente**  
**MARLENY ANDREA RESTREPO SÁNCHEZ**  
**JUEZ**

L.S.Z.  
Firmado Por:  
**MARLENY ANDREA RESTREPO SÁNCHEZ**  
**JUEZ**  
**JUEZ - JUZGADO 016 MUNICIPAL CIVIL DE LA C**

**JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL de ORALIDAD**  
Se notifica el presente auto por ESTADOS # \_103\_\_\_\_\_  
Hoy 23 de septiembre de 2020 a las 8:00 a.m  
**DIANA CAROLINA PELAÉZ GUTIÉRREZ**  
**SECRETARIA**

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: **7f035eeb06609a4ee09281ae1c43a05454d4cf6a4323134c18073aeb065dfc22**  
Documento generado en 21/09/2020 07:41:33 p.m.