

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, Trece (13) de Octubre de dos mil Veinte (2.020)

Proceso:	VERBAL –RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
Radicado:	05001-40-03- 016-2020-00068-00
Demandante:	ARRENDAMIENTOS LAS VILLAS S.A.S.
Demandado:	JEFERSON ARIEL JIMÉNEZ HINCAPIÉ
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. 241

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 siguiente decisión, previo la narración de los siguientes:

ANTECEDENTES

La parte demandante, mediante apoderado judicial, presenta demanda en contra de JEFERSON ARIEL JIMÉNEZ HINCAPIÉ, para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento existente con relación al inmueble ubicado en la diagonal 50 NO. 49-85. OFICINA 503. EDIFICIO EVA DE 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 consecuentel restitución del inmueble.

Consecuencialmente, la demanda fue admitida mediante auto del día 11 de enero de 2.020, ordenándose la notificación de la parte accionada de conformidad con los artículos 291 y siguientes del Código General del Proceso.

Cumpliendo con lo ordenado, se notificó al demandado **JEFERSON ARIEL JIMÉNEZ HINCAPIÉ**, por intermedio de la notificación por aviso desde el día 02 de Marzo de 2.020, no obstante, una vez vencido el término del traslado, se evidencia que no realizó pronunciamiento alguno, pues no contestaron la demanda, ni formularon excepciones de ninguna índole.

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 judice, 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 determinado"*

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."*¹

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.

¹ Manual de Contratos, Hildebrando Leal Pérez, página 488.

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, el contrato de arrendamiento allegado como sustento de las pretensiones consiste en un contrato arrendamiento aportado y visible a folio 7 a 12 del expediente digital.

Bajo esta óptica, probada la existencia del contrato de Arrendamiento que pretende dar por terminado, es pertinente acentuarnos en la causal invocada por el accionante para dar por terminado el mismo que para el caso es la falta de pago de cánones de arrendamiento, siendo ella la principal obligación del arrendatario.

Así pues, expresó la parte accionante en su escrito de demanda que no se cancelaron los cánones de arrendamiento desde el 03 de octubre al 02 de noviembre de 2.019 y así sucesivamente.

Versión que no fue refutada o desmentida por la parte acá demandada, 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.

Así las cosas, no habiendo oposición alguna a la demanda por parte del arrendatario 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 breviarío 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:

F A L L A:

PRIMERO: Declarando judicialmente terminado el Contrato de arrendamiento celebrado entre **ARRENDAMIENTOS LAS VILLAS S.A.S.**, en calidad de arrendadora y el señor **JEFERSON ARIEL JIMÉNEZ HINCAPIÉ**, en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la diagonal 50 NO. 49-85. OFICINA 503. EDIFICIO EVA DE MEDELLÍN, 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 diagonal 50 NO. 49-85. OFICINA 503. EDIFICIO EVA DE MEDELLÍN, para lo cual contará con un término DIEZ posteriores a la ejecutoria de la sentencia.

De no procederse voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar a los **JUZGADOS CIVILES TRANSITORIOS DE MEDELLÍN (REPARTO)**, 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 librára el exhorto con los anexos necesarios.

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

NOTIFÍQUESE

MARLENY ANDREA RESTREPO SÁNCHEZ
JUEZ

AVC

Firmado Por:

MARLENY ANDREA RESTREPO SANCHEZ
JUEZ

JUEZ - JUZGADO 016 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE MEDELLIN

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a el decreto reglamentario 2364/12

<p>JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD</p> <p>Se notifica el presente auto por ESTADOS # 117 _____</p> <p>Hoy, 14 DE OCTUBRE DE 2020 a las 8:00 a.m.</p> <hr/> <p>SECRETARIA</p>
--

Código de verificación: **653381cf704280dad7847b6d964c35c83eafa824686e59aa8f3bff165f2a10f1**

Documento generado en 11/10/2020 03:03:24 p.m.