

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, diecinueve (19) de octubre de dos mil veinte (2020)

Proceso	VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN
Radicado	05001-40-03- 016-2020-00391 -00
Demandante	OSCAR ENRIQUE SUINAGA PINTO
Demandado	JOSÉ LUIS ELÍAS PACHECO
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. 244

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, **OSCAR ENRIQUE SUINAGA PINTO**, presenta demanda en contra de **JOSÉ LUIS ELÍAS PACHECO** para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento existente con relación al inmueble ubicado en la **Carrera 31 Nro. 29 - 71, Conjunto Residencial Bosques de San Diego 2, apartamento 9707, bloque 1 y el parqueadero Nro. 66 del Municipio 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 consecuencial restitución del inmueble.

Consecuencialmente, la demanda fue admitida mediante auto del día 9 de agosto de 2020, 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 mediante envío de acta de notificación por correo electrónico tal y como lo permite el Art. 8 del Decreto 806 de 2020, no obstante, una vez vencido el término del traslado, se evidencia que no realizó pronunciamiento alguno, pues no contestó la demanda, ni formuló excepciones de ninguna índole.

Cabe aclarar que la notificación fue enviada a 2 direcciones de correo electrónica, una de las cuales no tuvo resultado efectivo, sin embargo, aquella enviada al correo electrónico jeliaspacheco@gmail.com, tuvo resultado positivo, pues no hay constancia del rebote de dicha notificación.

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 determinado"*

Similar definición trae el artículo 2 de la Ley 820 de 2003 al expresar *"El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a*

vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce 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, resaltando además que se trata de un contrato consensual, es decir, que se configura únicamente con el acuerdo de voluntades y 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.

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.

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

Ahora bien, para el caso de narras, el contrato de arrendamiento allegado como sustento de las pretensiones fue aportado con la demanda, documento del cual se evidencia el cumplimiento de los presupuestos esenciales para constituir el contrario de arrendamiento que acá se pretende dar por terminado, esto es, se acordó cuál era el bien objeto del arrendamiento y cuál era el canon o renta a pagar.

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.

Indicar el numeral 1ro del artículo 9 de la ley 820 de 2003 que una de las obligaciones del arrendatario, para este caso, la parte accionada, es realizar el pago del canon de arrendamiento de forma oportuna.

Igualmente, el numeral 1ro del artículo 22 ibídem, indica como causal de terminación del contrato de arrendamiento *"la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato"*

Así pues, expresó la parte accionante en su escrito de demanda que no se cancelaron los cánones de arrendamiento de los meses de noviembre y diciembre de 2019 y enero y febrero de 2020, versión que no fue refutada o desmentida por la parte querellada pues ni siquiera presentó contestación a la demanda, 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.

Igualmente, se incorpora al expediente memorial presentado por la parte accionante en el que indica que el inmueble se encuentra abandonado, lo que será puesto en conocimiento de todos los interesados.

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 **OSCAR ENRIQUE SUINAGA PINTO**, en calidad de arrendador y **JOSÉ LUIS ELÍAS PACHECO**, en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la **Carrera 31 Nro. 29 - 71, Conjunto Residencial Bosques de San Diego 2, apartamento 9707, bloque 1 y el parqueadero Nro. 66 del Municipio 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 de los inmuebles ubicados en la **Carrera 31 Nro. 29 - 71, Conjunto Residencial Bosques de San Diego 2, apartamento 9707, bloque 1 y el parqueadero Nro. 66 del Municipio de Medellín**, para lo cual contará con un término **DIEZ (10)** 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 y a favor del demandante, las cuales se liquidarán por secretaria.

CUARTO: Se incorpora comunicación presentada por la parte demandante en el que indica que el inmueble se encuentra abandonado.

NOTIFÍQUESE

Firmado Electrónicamente
MARLENY ANDREA RESTREPO SÁNCHEZ
JUEZ

J
Firma
MARLENY ANDREA
J
JUEZ - JUZGADO 016 MUNICIPAL CIVIL

<p>JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL Se notifica el presente auto por ESTADOS # __121_____ Hoy 20 DE OCTUBRE DE 2020 a las 8:00 a.m. DIANA CAROLINA PELÁEZ GUTIÉRREZ SECRETARIA</p>

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con pleni
reglamentario 2364/12

decreto

Código de verificación: **053ef1add1bc4ed0f08125d6b699d7876f25fe9b85ebaf8793f0a32ca6dcf437**
Documento generado en 16/10/2020 05:29:21 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>