

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



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

Medellín, veinte (20) de octubre de dos mil veinte (2020)

Proceso	VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
Radicado	05001-40-03- <b>016-2019-01227</b> -00
Demandante	ANDRÉS RAMIRO GIRALDO VALLEJO
Demandado	MARÍA LLANED ROJAS ARROYAVE ELKIN DARIO ROJAS ARROYAVE
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. 246

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, **ANDRÉS RAMIRO GIRALDO VALLEJO**, presenta demanda en contra de **MARÍA LLANED ROJAS ARROYAVE Y ELKIN DARÍO ROJAS ARROYAVE** para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento existente con relación al inmueble ubicado en la **Calle 10B Sur Nro. 54C - 10 Barrio Guayabal la Colinita del Municipio de Medellín** y consecuentemente, ordenar la restitución de mismo.

Para argumentar dichas pretensiones, la parte demandante invoca como causales de terminación del contrato la falta o mora en el pago de los cánones de arrendamiento y el subarriendo sin autorización del bien objeto de la restitución.

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 3 de diciembre de 2019, 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 a los demandados de manera personal al señor **ELKIN DARÍO ROJAS ARROYAVE** y por aviso a la señora **MARÍA LLANED ROJAS ARROYAVE**, no obstante, una vez vencido el término del traslado, se evidencia que no realizaron 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 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."*<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, 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.

---

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

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"*

A su vez el numeral 3ro del mismo artículo establece como causal de terminación, *"El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador."*

Así pues, expresó la parte accionante en su escrito de demanda que no se cancelaron los cánones de arrendamiento de los meses de agosto a diciembre de 2019 y que los inmuebles habían sido subarrendados sin autorización expresa del arrendador, 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.

Igualmente, es menester resaltar que la parte accionante, en el numeral 3 del memorial mediante el cual pretendía subsanar los requisitos de inadmisión requeridos por el despacho, manifestó que además del inmueble ubicado en la **Calle 10B Sur Nro. 54C - 10 Barrio Guayabal la Colinita del Municipio de Medellín**, requería la restitución del inmueble **Calle 10B Sur Nro. 54C - 08**

**apartamento 301** del mismo municipio, así mismo, manifestó en el numeral 6 de ese mismo escrito que el contrato que se pretendía terminar era aquel celebrado por el señor **TIRSO DE JESÚS GIRALDO CARDONA**, en calidad de arrendador y **MARÍA LLANED ROJAS ARROYAVE Y ELKIN DARÍO ROJAS ARROYAVE** como coarrendatarios. No obstante, revisado el documento contentivo del contrato de arrendamiento indicado, no se vislumbra que ese último inmueble hiciera parte de dicho contrato, por lo que no podrá esta judicatura ordenar la restitución de dicho inmueble.

Ahora, en relación al pago de los cánones pretendidos, debe saber el togado que el cobro de los mismos es propio del proceso ejecutivo y no del verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, pues el presente proceso tiene como único fin la terminación de un contrato de arrendamiento y la restitución del bien dado en tenencia al tenor de lo dispuesto en el artículo 384 del CGP.

En breviarío de lo anterior, se acogerá la pretensión de restitución 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 **TIRSO DE JESÚS GIRALDO CARDONA**, en calidad de arrendador y **MARÍA LLANED ROJAS ARROYAVE Y ELKIN DARÍO ROJAS ARROYAVE**, en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la **Calle 10 B Sur Nro. 54C - 10 del Barrio Guayabal la Colinita del Municipio de Medellín** por lo antes indicado.

**SEGUNDO:** Consecuencialmente, se ordena a la parte demandada la restitución a favor de la sucesión del señor **TIRSO DE JESÚS GIRALDO CARDONA**, del inmueble ubicado en la **Calle 10B Sur Nro. 54C - 10 del Barrio Guayabal la Colinita 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:** No acceder a ordenar la restitución del inmueble ubicado en la **Calle 10B Sur Nro. 54C – 08 apartamento 301 de Medellín**, como tampoco el pago de cánones en este trámite.

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

## NOTIFÍQUESE

Firmado Electrónicamente

**MARLENY ANDREA RESTREPO SÁNCHEZ**

**JUEZ**

J	<b>JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL</b>
Firma	Se notifica el presente auto por ESTADOS # ____122____
MARLENY ANDREA	Hoy <b>21 DE OCTUBRE DE 2020</b> a las 8:00 a.m.
J	<b>DIANA CAROLINA PELÁEZ GUTIÉRREZ</b>
JUEZ - JUZGADO 016 MUNICIPAL CIVIL	<b>SECRETARIA</b>

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez de acuerdo con el artículo 2364/12 del Código de Procedimiento Civil. decreto

Código de verificación: **47baffdb4d0f10fdfbde49ed73e3568220f8a2f9c3b695ce22e21c5b3c491739**  
Documento generado en 20/10/2020 09:28:05 a.m.

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