

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, Treinta (30) de Noviembre de dos mil veinte (2020)

Proceso:	VERBAL –RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
Radicado:	05001-40-03- 016-2020-00469 -00
Demandante:	ARRENDAMIENTOS PANORAMA ITAGUÍ LTDA.
Demandado:	CONSTRUCCIONES CIVILES JD S.A.S.
Tema y subtemas:	RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO - SIN EXCEPCIONES
Decisión:	DECLARA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Sentencia:	Nro. 282

Se incorpora al expediente constancia de envío de la notificación por aviso a la parte demandada con el lleno de los requisitos establecidos en el artículo 292 del Código General del Proceso y con resultados positivos. Dicha notificación fue entregada el día 16 de octubre de 2020, por lo que se entiende surtida al finalizar el día siguiente al de su entrega. 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 **CONSTRUCCIONES CIVILES JD S.A.S.**, para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento existente con relación al inmueble local comercial ubicado en la **CARRERA 58 No. 13 Sur 30 Apto. 408 Torre 2 Conjunto Residencial Kiwi de la ciudad 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 lo dispuesto en 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.

Ahora 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 31 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, **CONSTRUCCIONES CIVILES JD S.A.S.**, fue notificada por aviso el día 16 de octubre de 2020, no obstante, dentro del término de notificación se abstuvo de formular excepciones y guardó 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 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"*

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.”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.

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 Ibídem.

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 marzo 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.

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.

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

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.

Finalmente, no se ordenará la restitución y entrega del inmueble, como quiera que la apoderada demandante, mediante memorial precedente, puso en conocimiento del Despacho que la parte demandada hizo entrega voluntaria del mismo el pasado 7 de noviembre de 2020

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 **ARRENDAMIENTOS PANORAMA ITAGUÍ LTDA.**, en calidad de arrendador y **CONSTRUCCIONES CIVILES JD S.A.S.**, en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la **CARRERA 58 No. 13 Sur 30 Apto. 408 Torre 2 Conjunto Residencial Kiwi de la ciudad de Medellín**, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento mencionados en la demanda.

SEGUNDO: No se ordena la restitución y entrega del inmueble, como quiera que la apoderada demandante, mediante memorial precedente, puso en conocimiento del Despacho que la parte demandada hizo entrega voluntaria del mismo el pasado 7 de noviembre de 2020.

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

CUARTO: Téngase en cuenta que la Dra. **LILIANA MARÍA RESTREPO ÁLVAREZ** continuó con el trámite del proceso desde el día 11 de noviembre, en los términos del poder que le fuera conferido como apoderada sustituta.

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

<p>JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL de ORALIDAD Se notifica el presente auto por ESTADOS # __149_____ Hoy 1 de diciembre de 2020 a las 8:00 a.m DIANA CAROLINA PELAÉZ GUTIÉRREZ <hr/>SECRETARIA</p>

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: **5cb2b3b920ffb39ed049ba75ee6cb83e5f9c9e29ec9777856a52b785107516f7**
Documento generado en 30/11/2020 06:46:35 a.m.

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