



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Medellín, julio veintidós (22) de dos mil veintidós (2022)

Proceso	Verbal sumario – Restitución inmueble
Demandante	Propiedad y Punto S.A.S.
Demandado	Jorge Luis Osorio Gallego
Radicado	05001 40 03 010 2022 00412 00
Sentencia	213 de 2022
Decisión	Declara terminado contrato de arrendamiento por mora. Ordena restitución. Condena costas.

Conforme a la disposición del numeral 2º del artículo 278¹ del C. G. del P., en concordancia con el numeral 3º del artículo 384² de la ley ibídem, no habiendo pruebas por practicar toda vez que las solicitadas son meramente documentales que obran en el plenario, el Juzgado procede a emitir sentencia anticipada en este proceso verbal sumario con pretensión de restitución de inmueble arrendado.

I. ANTECEDENTES

Propiedad y Punto S.A.S. (*arrendadora*) y Jorge Luis Osorio Gallego (*arrendatario*), celebraron el 13 de septiembre de 2021 contrato de arrendamiento de vivienda respecto de inmueble ubicado en la carrera 79 No. 49 A – 77 Interior 201 - Medellín, con vigencia de un (1) año, alinderado así:

LINDEROS GENERALES: NORTE: Con muro que lo separa en parte del lote N° 8 que fue de Urbanización Nacional; SUR: Con muro medianero que separa el edificio del lote 10 de la misma manzana que es o fue de Urbanización Nacional; ORIENTE: Con muro común, ventanería y pasamanos que dan en parte al techo o cubierta del edificio y en parte a vacío sobre patio del primer piso; OCCIDENTE: Con muro común medianero que separa el edificio de propiedad de herederos de Rodolfo Scheuplein; CENIT: Con parte de la cubierta en teja de barro que conforma el techo del edificio en esta parte.;NADIR: Con losa que lo separa del Apartamento 202.

En el aludido contrato, se estableció en las cláusulas SEGUNDA y DÉCIMA SEGUNDA, respectivamente:

SEGUNDA – PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO: El arrendatario se obliga a pagar al arrendador por el goce del inmueble y demás elementos el precio o canon acordado en Medellín, la suma de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$1.800.000)** los primeros **tres (03)** días de cada periodo contractual, o sea a partir de la fecha de iniciación del contrato, al arrendador o a su orden. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje legalmente por el Gobierno. Se recibirá el pago del Canon

¹ En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: (...)

² 3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

solamente en efectivo, o consignado a la cuenta proporcionada por la Agencia. Por ninguna circunstancia, se recibirá dicho pago en cheque; Así mismo se solicita que los pagos de los cánones mensuales sean enviados a nuestro correo electrónico propiedadypunto@hotmail.com que se haga su respectivo recibo, de lo contrario no se tomara como pago y entraría en mora.

DÉCIMA- SEGUNDA TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Son causales de terminación unilateral del contrato, las de la ley y especialmente las siguientes:

I. POR PARTE DEL ARRENDADOR: 1. La no cancelación por parte del arrendatario del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo. 2. La no cancelación de los servicios públicos que ocasione la desconexión o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.

Aduce Propiedad y Punto S.A.S., que el arrendatario, adeuda para la fecha de presentación de la demanda **\$5.373.904**, por concepto de cánones de arrendamiento causados entre febrero y abril de 2022. Pretende entonces la demandante que, con fundamento en el referido incumplimiento del arrendatario, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento ordenando la restitución del inmueble.

Trámite de la instancia. Mediante auto de fecha 04 de mayo de 2022, el Juzgado admitió la demanda, impartiendo el trámite establecido en el artículo 384 del C. G. del P., y ordenando notificar la admisión al demandado en los términos del artículo 8° del Decreto 806 de 2020 (*Hoy ley 2213 de 2022*).

En cuanto a la actitud procesal del demandado, el PDF 13 da cuenta del envío y recepción de notificación personal en la dirección electrónica luisosoriogallego16@gmail.com, que coincide con la certificada por TransUnion (*Cfr. PDF 11*), sin que se presentará dentro del término oportuno pronunciamiento alguno frente a los hechos y pretensiones por parte de Jorge Luis Osorio Gallego. Existiendo prueba del contrato y ante el mutismo de la parte pasiva, se configura el supuesto establecido en el numeral 3° del artículo 384 del estatuto procesal civil, procede proferir la sentencia que defina la instancia.

En orden a la decisión, proceden las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

COMPETENCIA. Tiene competencia este Juzgado para conocer del asunto conforme a la disposición de los artículos 25, 26 #6, y 28 # 7 del C. G. del P., a razón del lugar de ubicación del inmueble y mínima cuantía del contrato de arrendamiento.

PRESUPUESTOS PROCESALES. Concurren dentro del asunto *sub examine* los presupuestos procesales traducidos en competencia del juez, demanda en debida forma, capacidad procesal y capacidad para ser parte y; no se advierte causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

III. PREMISAS JURÍDICAS APLICABLES AL CASO CONCRETO

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Se encuentra definido en el 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."*

Por su parte, con relación a las obligaciones del arrendatario en la ejecución del contrato, reitera el artículo 2000 de la ley ibídem:

OBLIGACION DE PAGAR EL PRECIO O RENTA. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.

Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria. (Negrilla propia)

DE LA RESTITUCIÓN. Tiene su génesis en los artículos 1546, 1602, 1973 y 2005 del Código Civil, este último a cuyo tenor: *"El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento."* De lo suyo, el C. G. del P., desarrolla el curso del trámite de que se trata en los artículos 384 y 385:

Art. 384 RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO: Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

1. Demanda. **A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario,** o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

(...)

3. Ausencia de oposición a la demanda. **Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.**

(...)

El demandante no estará obligado a solicitar y tramitar la audiencia de conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad de la demanda.

(...)

9. Única instancia. **Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.**

Al efecto, la Corte Suprema de Justicia³ de vieja data ha preceptuado con relación a la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuencial restitución del inmueble arrendado:

«4.1. El artículo 1602 del Código Civil dispone, que «[t]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo

³ Sala Casación Civil STC10852-2019. M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

o por causas legales»; así mismo, en el canon 1603 ídem se estipula, que «[l]os contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella».

En desarrollo de los anteriores mandatos, el artículo 1973 Código Civil definió el contrato de arrendamiento, como el pacto «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**», y, el artículo 1977 del mismo Estatuto consagró, que «[e]n el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario». (resalta la Sala).

Así las cosas, resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.

Entonces, desde el punto de vista sustancial, tal y como lo ha señalado la jurisprudencia constitucional en la materia, «el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza. **De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, (...) en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes**»

IV. CASO CONCRETO

Propiedad y Punto S.A.S., reclama entonces por la vía del proceso verbal sumario con disposición especial de restitución de tenencia de inmueble arrendado se declare judicialmente resuelto por mora en el pago del canon de arrendamiento el contrato celebrado el 13 de septiembre de 2021 respecto de la vivienda ubicada en la **carrera 79 No. 49 A – 77 Interior 201 - Medellín**, ordenando consecuentemente la restitución.

Conforme a la disposición del artículo 164 del C. G. del P.: *"Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso"*, continúa el artículo 167 de la ley ibídem, indicando: *"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"*. En el *sub lite*, se encuentra suficientemente probada la existencia del contrato de arrendamiento que se denuncia incumplido. Documentos a los cuales se les confiere pleno alcance probatorio conforme a las disposiciones de Ley⁴.

La convención referida se presume válida, y en tal medida constituye ley para las partes, que han de honrar los compromisos allí adquiridos. El desconocimiento de las obligaciones contractuales, es referido por la parte actora, al afirmar indefinidamente, que su contra parte (*arrendatario*), ha incumplido desde el mes de febrero 2022, con la obligación medular a su cargo, cual es precisamente el pago de la renta. De vieja data al unísono

⁴ Art. 243 y ss del C. G. del P.

la jurisprudencia y doctrina han coincidido al sostener que las afirmaciones y negaciones indefinidas están exentas de prueba y tiene el efecto de invertir la carga de la prueba, requiriendo de la parte contra quien se aducen allegar el medio de prueba idóneo para desvirtuar la afirmación o negación indefinida, según corresponda.

Recuérdese que el artículo 1608, refiere que el deudor se constituye en mora, entre otros: *"Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado (...)";* y de lo suyo el artículo 1546 de la Ley sustancial civil determina: *"En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios."*

Como quedo dicho en los antecedentes de esta decisión, se omite íntegramente en el asunto pronunciamiento de **Jorge Luis Osorio Gallego**, frente a los hechos y pretensiones de la demanda. Así, el mutismo de la parte pasiva frente a la acción restitutoria, tiene el efecto de tener por cierto el incumplimiento endilgado y procesalmente el indicado en el numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P., por lo cual, sin necesidad de mayores auscultaciones, se accederá a las pretensiones de la demanda declarando el incumplimiento y ordenando consecuentemente la restitución del inmueble arrendado.

Conforme a la disposición del numeral 1º del artículo 365 del C. G. del P., se condenará en costas al demandado **Jorge Luis Osorio Gallego**, a favor de la parte demandante. Inclúyase por concepto de agencias en derecho la suma de **dos (02) SMLMV**. Por la Secretaría liquídense las costas.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Décimo Civil Municipal de Oralidad de Medellín administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento de vivienda suscrito entre la sociedad Propiedad y Punto S.A.S. (*arrendadora*) Jorge Luis Osorio Gallego (*arrendataria*), respecto del inmueble ubicado en la **carrera 79 No. 49 A – 77 Interior 201 - Medellín**, por incumplimiento del contrato consistente en la mora en el pago de los cánones por parte del demandado/arrendatario.

SEGUNDO: Ordenar al demandado Jorge Luis Osorio Gallego, restituir a la arrendadora Propiedad y Punto S.A.S., dentro del término de diez (10) días contados desde la ejecutoria de esta sentencia el inmueble ubicado en la **carrera 79 No. 49 A – 77 Interior 201 - Medellín**, alinderado así:

LINDEROS GENERALES: NORTE: Con muro que lo separa en parte del lote N° 8 que fue de Urbanización Nacional; SUR: Con muro medianero que separa el edificio del lote 10 de la misma manzana que es o fue de Urbanización Nacional; ORIENTE: Con muro común, ventanería y pasamanos que dan en parte al techo o cubierta del edificio y en parte a vacío sobre patio del primer piso; OCCIDENTE: Con muro común medianero que separa el edificio de propiedad de herederos de Rodolfo Scheuplein; CENIT: Con parte de la cubierta en teja de barro que conforma el techo del edificio en esta parte.;NADIR: Con losa que lo separa del Apartamento 202.

TERCERO: Condenar en costas al demandado y a favor de la demandante. Inclúyase por concepto de agencias en derecho en favor de la demandante la suma de **dos (02) SMLMV**. Por la Secretaría liquídense las costas.

NOTIFÍQUESE

JOSÉ MAURICIO ESPINOSA GÓMEZ
JUEZ

2

Firmado Por:
Jose Mauricio Espinosa Gomez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 010
Medellin - Antioquia

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: **adbc0aed842d64ab3a4225f14defab474e91595d64c419d2aec485f6d568392**
Documento generado en 22/07/2022 12:57:20 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>