República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, veintidós (22) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Radicado	05001-40-03-010-**2020-00553-**00
Proceso	Verbal Sumario - Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante	Eter Efiria Hernández Fernández
Demandado	Patricia María Manotas Suarez
Sentencia	0553 de 2021
Tema	Ordena restituir inmueble

Se entra a decidir el proceso **Verbal Sumario – Restitución de Inmueble Arrendado** promovido por **Eter Efiria Hernández Fernández** contra **Patricia María Manotas Suárez**, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y en consecuencia se busca la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre ellas y la restitución del inmueble ubicado en la Calle 3 Sur # 52 -15 de Medellín.

I. ANTECEDENTES

Mediante escrito radicado en el correo electrónico de la Oficina Judicial de Medellín, **Eter Efiria Hernández Fernández** a través de apoderada judicial promovió demanda verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado en contra de la demandada con base en los siguientes,

1.1. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Narra la apoderada de la parte demandante que mediante contrato de arrendamiento celebrado el 14 de septiembre de 2019, entregó en arrendamiento a la señora **Patricia María Manotas Suarez,** el inmueble ubicado en la Calle 3 Sur # 52 -15 de Medellín.

El canon pactado consistió en la suma de seiscientos noventa mil pesos m.l. ($690.000,oo), pagaderos dentro de los 14 días de cada mes.

Manifiesta que la demandada se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2020.

1.2. PETICIONES

Con fundamento en lo expuesto se solicitó que se declarara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 3 Sur # 52 -15 de Medellín, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Que, como consecuencia de la anterior declaración, se comisione a la autoridad competente a fin de que se practique la restitución, en caso de ser necesario.

Finalmente, que se condene en costas a la demandada.

1.3. TRÁMITE DE LA INSTANCIA

La demanda fue admitida el 09 de octubre de 2020, contra la señora **Patricia María Manotas Suarez** y se ordenó notificar dicho auto a la demandada en la forma dispuesta en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020 o conforme a los artículos 291 a 293 del Código General del Proceso, concediéndole el término de diez (10) días para contestar la demanda.

En tal orden, la demandada **Patricia María Manotas Suárez,** el 20 de abril de 2021, fue enterada del contenido de la demanda mediante notificación por aviso, sin que hiciera uso del derecho de oposición, término dentro del cual no se demostró el pago de los cánones que se denunciaron en mora con la presentación de la demanda.

Así las cosas, dado que no se presentó oposición, se dará cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo del numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso.

II. PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde al Juzgado determinar si es procedente disponer la terminación del contrato de arrendamiento y ordenar la restitución del bien arrendado dado el presunto incumplimiento de la parte demandada en el pago de los cánones.

Se entra a decidir, previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

3.1. DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES Y MATERIALES:

Se advierte en primer lugar que el despacho tiene aptitud legal para conocer y resolver esta controversia en atención a la cuantía de la pretensión y el lugar donde está ubicado el bien, como lo preceptúa la regla 1ª del artículo 26 del Código General del Proceso y numeral séptimo del artículo 28 ibídem. Existe capacidad para ser parte y comparecer; la parte demandante estuvo asistida por abogado; hay legitimación formal en la causa por activa y por pasiva; la demanda fue técnica; la cuerda procesal observada correspondió a las formas previstas por el legislador para esta clase de asuntos, y existe interés para obrar, razón por la cual no se observa ninguna circunstancia que impida acceder al fondo de la cuestión planteada para darle solución.

3.2. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.

Como obligaciones del arrendador, estipula el artículo 1982 ibídem, la entrega al arrendatario del bien; a mantener el bien en estado de servir; así como a

librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del artículo 1987 del C.C. Si la molestia proviene de terceros que puedan justificar algún derecho anterior al contrato, de conformidad con el artículo 1988 del Estatuto Civil, podrá solicitar una disminución proporcionada de la renta y en caso de que se le prive de parte del bien arrendado, sin la cual no hubiera arrendado, tiene derecho a cesar el arriendo, y a exigir indemnización de todo perjuicio causado.

El artículo 1996 y las siguientes disposiciones del Código Civil, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

El artículo 2008 del mismo Código, establece como causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia de juez en los casos previstos en la ley.

El artículo 1974 del mismo estatuto, permite el arrendamiento de cosa ajena, señalando que el arrendatario de buena fe, está facultado para ejercer la acción de saneamiento por evicción, en contra de su arrendador.

Por último, basta resaltar el carácter bilateral del contrato de arrendamiento y, por consiguiente, la naturaleza sinalagmática de las obligaciones derivadas del mismo.

3.3. CASO CONCRETO

Es de vital importancia destacar que el proceso de lanzamiento se ha instituido para que, por las vías propias del proceso verbal sumario en este caso y siguiendo los trámites del artículo 384 del Código General del Proceso, se tramiten todas las controversias que, en razón de la terminación del contrato y la consiguiente restitución del bien dado en arrendamiento, puedan suscitarse.

Las cargas de los demandados en el proceso de lanzamiento varían según la causal alegada. Si esta se refiere a la mora en el pago de la renta, para que pueda ser escuchado es requisito indispensable consignar a órdenes del juzgado las sumas que el demandante afirma se le adeudan, o entregar los recibos provenientes del demandante donde figuran las cancelaciones de esos cánones, aspecto al cual se refiere el párrafo 2º, del numeral del artículo 384 Ibídem.

Importante es resaltar que el pago, cuando es a través de consignación en la cuenta del Juzgado debe efectuarse "oportunamente", o sea dentro de los términos establecidos en el contrato, pues si así no acontece ipso jure opera la sanción, de no ser oído, que no requiere de un auto que la declare, tan solo de la comprobación de la correspondiente circunstancia; naturalmente, inmediatamente paga, recobra de ese momento en adelante y no con efecto retroactivo la posibilidad de seguir siendo oído.

En el asunto que ahora nos ocupa, se evidencia que la demandada no sólo no ha allegado al expediente las respectivas constancias del pago de los cánones adeudados por conducto de consignación a través de la cuenta del Juzgado en el Banco Agrario, sino que, además, tampoco se allegó constancia alguna en la cual se acreditara el pago de estos cánones de arrendamiento recibidos por el arrendador.

IV. DECISIÓN

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 judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **Eter Efiria Hernández Fernández** como arrendador y **Patricia María Manotas Suarez** como arrendataria, por mora en los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: Ordenar a la parte demandada la restitución y entrega del inmueble ubicado en la **Calle 3 Sur # 52-15 de Medellín**, a la parte demandante **Eter Efiria Hernández Fernández**, para lo cual contará con un término de tres (3) días posteriores a la ejecutoria de la sentencia. De no procederse voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar a los **Juzgados Civiles Municipales de Medellín Para el Conocimiento Exclusivo de Despachos Comisorios (Reparto).**

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Por concepto de agencias en derecho para ser incluidos en la liquidación de costas se fija la suma de doscientos cuarenta y dos mil pesos m.l. ($242.000,oo).

NOTIFÍQUESE

JOSÉ MAURICIO ESPINOSA GÓMEZ
JUEZ

5

Firmado Por:

JOSE MAURICIO ESPINOSA GOMEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 010 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

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:
f653efef4a7e852f45ed981899b784f6ee3a451caf608f76cf84f05969357456
Documento generado en 22/06/2021 04:29:10 PM

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