JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, junio veinticinco (25) de dos mil veinte (2020)

Proceso	VERBAL –RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO-
Demandante	GUILLERMO LEON ARBELAEZ SERNA
Demandado	MARIA YESENIA TORRES RAMOS
Radicado	No. 05001 40 03 004 2019-0609-00
Instancia	Única
Providencia	**Sentencia No._____ de 2020**
Decisión	Declara Judicialmente Terminado el Contrato de Arrendamiento a solicitud del secuestre

A través de apoderado, el señor GUILLERMO LEON ARBELAEZ SERNA, invocando la calidad de SECUESTRE presentó demanda verbal de Restitución de Inmueble Arrendado en contra de la señora MARIA YESENIA TORRES, para que se declare terminado el contrato de arrendamiento respecto al inmueble ubicado en Medellín, carrera 40 #43-56 apto 202, por la causal consagrada mora en el pago de los cánones arrendamiento.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de un inmueble destinado a vivienda, ubicado en Medellín, carrera 40 #43-56 apto 202, EDIFICIO COLINAS DE SAN JUAN P.H. cuyos linderos son:

“Por el frente con la expresada calle la palma, por atrás con un inmueble de AURELIANO RESTREPO o que fue de éste, por un costado con propiedad de EMILIANO BAENA, GENOVEVA Y CARLOS LONDOÑO o que fue de éstos, y por el otro costado, con inmueble de EUGENIA ALVAREZ y sus hijos o que perteneció a éstos, dichos linderos se encuentran descritos en la escritura pública 402 del 11 de febrero de 2014 de la Notaria Cuarta de Medellín”.

HECHOS:

El demandante GUILLERMO LEON ARBELAEZ SERNA, informa que fue nombrado y posesionado como secuestre por la INSPECCIÓN PRIMERA CIVIL DE POLICIA ESPECIALIZADA DE MEDELLIN, en diligencia practicada el 1 de noviembre del 2017.

En la diligencia de secuestro del inmueble ubicado en la carrera 40 #43-56 apto 202 se identificó como arrendataria a la señora MARIA YESENIA TORRES, a quien una vez terminada la diligencia, se dejó en calidad de depositaria frente al secuestre del inmueble.

La arrendataria y a su vez depositaria dejó en claro que pagaba por canon mensual de arrendamiento la suma de $580.000.oo y que seguiría pagando dicha suma al secuestre.

La arrendataria adeuda los meses de noviembre y diciembre del 2017; enero a diciembre del 2018; y enero a junio del 2019, cada uno por $580.000.oo además de los que se causen durante el curso del proceso.

HISTORIA PROCESAL.

El presente proceso fue repartido a este Juzgado por la Oficina Judicial de la ciudad el 18 de junio de 2019, admitiéndose la demanda por auto de julio 3 de 2019.

La providencia en comento fue notificada personalmente a la accionada MARIA YESENIA TORRES RAMOS el 6 de septiembre de 2019, según acta que milita a fls. 13 del expediente, quien dejó vencer el término de ley sin hacer pronunciamiento alguno.

En ese orden de ideas, no habiendo ningún tipo de oposición frente a las pretensiones de la demanda, procede el Despacho a decidir lo pertinente, sin echar de menos las siguientes,

CONSIDERACIONES

El artículo 2236 del Código Civil, define: <CONCEPTO DE DEPÓSITO>. Llámase en general depósito el contrato en que se confía una cosa corporal a una persona que se encarga de guardarla y de restituir en especie.

La cosa depositada se llama también depósito.

ARTICULO 2237. <PERFECCIONAMIENTO DEL DEPÓSITO>. El contrato se perfecciona por la entrega que el depositante hace de la cosa al depositario.

A**RTICULO 2238. <ENTREGA DE LA COSA OBJETO DEL DEPÓSITO>.** Se podrá hacer la entrega de cualquier modo que transfiera la tenencia de lo que se deposite.

Podrán también convenir las partes en que una de ellas retenga como depósito lo que estaba en su poder por otra causa.

ARTICULO 2239. <MODALIDADES DEL DEPÓSITO>. El depósito es de dos maneras: depósito propiamente dicho y secuestro.

ARTICULO 2277. <OBLIGACIONES FRENTE AL SECUESTRE>. Los depositantes contraen para con el secuestre las mismas obligaciones que el depositante respecto del depositario en el depósito propiamente dicho, por lo que toca a los gastos y daños que le haya causado el secuestro.

Se trae a colación la anterior normatividad, para expresar que se encuentra acreditada la legitimación en la causa por activa y por pasiva en el presente trámite, pues GUILLERMO LEÓN ARBELAEZ SERNA, actúa como secuestre y la demandada como depositaria del bien cuya restitución hoy se pretende, esto es el ubicado en Medellín Carrera 40 #43-56 Apartamento 202.

De lo anterior, da cuenta la copia del acta de la diligencia de secuestro de fecha noviembre 1 de 2017, que milita a fls. 1 del expediente, pues de la misma se extrae lo siguiente:

El Juzgado Juzgado Segundo Civil Municipal de Oralidad de Medellín, ordenó el embargo y secuestro del bien ya referenciado, en proceso Ejecutivo de EDGAR FABIO JARAMILLO RAMÍREZ contra FANNY MORALES CORREA, RADICADO 2014-00529-00, y para ello expidió el comisorio Nro. 55.

La diligencia de secuestro fue practicada por La INSPECCION PRIMERA CIVIL DE POLICIA ESPECIALIZADA DE MEDELLIN, el día 1 de septiembre de 2017, y allí nombró y posesionó como secuestre al señor GUILLERMO LEON ARBELAEZ SERNA.

En el curso de la diligencia, se identificó el bien ubicado en la carrera 40 #43-56, apartamento 202, encontrando como arrendataria a MARIA YESENIA MORALES, pues esta así lo confiesa y admite que paga arrendamientos por la suma de $580.000.oo al señor SANDRA teléfono 3017862187; inmueble que fue entregado al secuestre para efectos de administración.

El contrato de arrendamiento es aquel por el cual una de las partes contratantes (Arrendadora), se obliga a conceder el goce a la otra (Arrendataria) de una cosa, en este caso de un inmueble, por determinado tiempo y mediante un precio que la última se obliga a pagar a la primera.

Dicho contrato es BILATERAL, ya que ambas partes se obligan recíprocamente; ONEROSO, por cuanto obtienen utilidades; CONSENSUAL, por que se perfecciona con el simple consentimiento; DE TRACTO SUCESIVO, ya que se realiza periódicamente; CONMUTATIVO, porque las partes conocen el alcance de sus pretensiones. Es un acto administrativo no dispositivo, ya que la cosa objeto del contrato, es entregado en mera tenencia.

Entre las causales establecidas por la ley, para la terminación del contrato y la restitución del inmueble se encuentra la mora en el pago de la renta. **"El no pago es un hecho negativo e indefinido, que no exige demostración por quien lo afirma. Si el arrendatario quiere exonerarse de tal imputación, debe acompañar la prueba de ello. Es obvio que este puede hacer valer a su favor la presunción de que trata el art. 1628 del C. Civil, en cuanto establece que con la presentación de tres (3) recibos de pago, sucesivos, hace presumir el pago de los periodos precedentes. Este pago puede acreditarse no sólo con los recibos expedidos por el arrendador a favor del arrendatario, sino, además mediante las cartas de pago extendidas por subordinados o mandatarios de aquél, sin que requiera demostrar la vinculación del otorgante de los recibos con el arrendador[1]".**

Sobre este mismo tópico la Corte Constitucional Colombiana sostuvo que: ***"… en este contexto, la carga procesal que se impone al arrendatario se justifica en la medida en que no se le exige nada distinto de aquello que, si no ha incumplido el contrato, estaría en plenas condiciones de acreditar: El pago de aquello a lo que se ha obligado. Y, por el contrario, en ausencia de esa prueba suministrada por el arrendatario, resultaría contrario a los derechos del principio de la buena fe, y altamente lesivo de los mismos, permitir que el proceso se dilate sin que el arrendador pueda, ni recuperar la tenencia del inmueble, ni acceder a la renta que por virtud del contrato le corresponde. Incluso cabría decir que, en ese escenario, la exigencia legislativa obra también en beneficio del propio arrendatario al impedir que se prolongue indefinidamente la situación de incumplimiento y que se acumulen aún más unas obligaciones que no ha***

[1] El Proceso de Restitución el Inmueble, el Proceso de Regulación de la Renta. Pág. 31 Fabio Naranjo Ochoa.

estado en condiciones de cumplir, lo cual, a su vez, plantea una amenaza que podría resultar desproporcionada para los derechos del arrendador, quien al final del proceso podría no tener manera el pago de su acreencia y de los perjuicios derivados del incumplimiento del arrendatario[2].

Al no haberse interpuesto oposición a la prosperidad de la demanda y por ende no haberse acreditado el pago de las rentas relacionadas como incumplidas en la demanda, nos sitúa en el numeral 3º del artículo 384 del CGP, que reza: **"Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución**".

De acuerdo a lo antes esbozado y como quiera que en el caso a estudio no se presentó oposición a las pretensiones y no se observa vicio alguno de nulidad que invalide lo actuado, como tampoco hay trámites pendientes para resolver, se procederá de conformidad, acogiendo las peticiones de la demanda y condenando en costas a la parte vencida.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento sobre el bien ubicado en Medellín carrera 40 #43-56 apto 202, EDIFICIO COLINAS DE SAN JUAN P.H., alinderado en la parte motiva de esta providencia, donde figura como arrendador-DEPOSITANTE SECUESTRE- el señor GUILLERMO LEÓN ARBELAEZ SERNA, y arrendataria - la señora MARIA YESENIA MORALES, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de noviembre y diciembre del 2017; enero a diciembre del 2018; y enero a junio del 2019, cada uno por $580.000.oo.

SEGUNDO: Se ordena a la señora MARIA YESENIA MORALES, restituir y hacer entrega al secuestre señor GUILLERMO LEÓN ARBLEAEZ SERNA, del inmueble descrito en la parte motiva de este proveído, dentro de los cinco (05) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia. De no ocurrir lo anterior, se comisionará a los señores JUECES TRANSITORIOS CIVILES MUNICIPALES DE MEDELLÍN

[2] Sentencia T-601 del 27/2006. M.P. Rodrigo Escobar Gil

(REPARTO) o la autoridad competente para ello, para efectuar la diligencia de lanzamiento.

TERCERO: Se condena en costas a la parte vencida señora MARIA YESENIA MORALES, las cuales se liquidarán oportunamente por secretaría conforme a lo establecido en los arts.365 del CGP, Fíjense como agencias en derecho la suma de $ 400.000.oo pesos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

JORGE WILLIAM CHICA GUTIERREZ

JUEZ

b.m.

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Se notifica el presente auto por
ESTADOS No. _____

Hoy_____de _____ de 2020__ 8:00 A.M.
Día Mes Año Hora

_____
Diana María Torres Calle
Secretaria