



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, tres (3) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

Radicado	05 001 40 03 006 2021-00175 00
Proceso	Verbal Sumario de Restitución de Inmueble
Demandante	Héctor Alonso Ramírez Restrepo, en representación de Ramírez H. Propiedad Raíz
Demandado	Johnny Ortiz Mendoza
Asunto	Sentencia No. 108 Verbal No. 004 de 2021
Tema	Declara la terminación del contrato. Ordena la restitución del inmueble.

El señor **HECTOR ALONSO RAMIREZ RESTREPO** en representación de **RAMIREZ H. PROPIEDAD RAIZ**, presentó demanda en proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, en contra de **JOHNNY ORTIZ MENDOZA**, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, para que, surtidos los ritos legales, la jurisdicción emita los siguientes pronunciamientos:

- Declarar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito por **HECTOR ALONSO RAMIREZ RESTREPO** en representación de **RAMIREZ H. PROPIEDAD RAIZ** como arrendador y el demandado **JOHNNY ORTIZ MENDOZA**, como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en Carrera 52 N°61 -98 P 1 Medellín, por la causal de MORA EN EL PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO.
- Consecuencialmente, ordenar la restitución del mencionado inmueble, dentro del término que expresamente le señale comisionando a la autoridad competente para llevar a efecto la diligencia de entrega, en caso de desobediencia.

I. ANTECEDENTES:

Narra la apoderada judicial del demandante que mediante documento privado otorgado con las formalidades legales, el día 24 DE SEPTIEMBRE DE 2012, se entregó a título de arrendamiento a JOHNNY ORTIZ MENDOZA Un inmueble destinado a COMERCIAL ubicado en CARRERA 52 N°61 -98 P 1 MEDELLIN cuyos linderos son: NORTE: CARRERA 52 N° 61-98. SUR: CARRERA 52 N° 61-90. ORIENTE: CALLE 62 N° 61-100. OCCIDENTE: CARRERA 52.

Indica que el término inicial del contrato se pactó por seis meses, iniciando el 24 DE SEPTIEMBRE DE 2012, y atendiendo la cláusula SEGUNDA del contrato, si ninguna de las partes manifiesta su

intención de darlo por terminado, este sería prorrogado en los términos allí establecidos.

Anota que el canon inicialmente pactado fue de \$500.000 pagaderos en forma anticipada. dentro de los primeros días de cada periodo mensual y teniendo en cuenta la cláusula CUARTA, señala que el canon actualmente exigible es la suma de \$781.500.

Manifiesta que el arrendatario incumplió con su obligación principal del pago oportuno de los cánones de arrendamiento, pues incurrió en mora en el pago del canon desde el 1 DE MARZO DE 2020, realizó unos pagos extemporáneos con los cuales canceló los meses de MARZO Y ABRIL DE 2020 y a la fecha de presentación de la demanda adeuda los periodos del 1 al 31 de mayo de 2020 por valor de \$ 751.500, del 1 al 30 de junio de 2020 por valor de \$751.500, del 1 al 31 de julio de 2020 por valor de \$ 751.500, del 1 al 31 de agosto de 2020 por valor de \$ 751.500, del 1 al 30 de septiembre de 2020 por valor de \$781.500, del 1 al 31 de octubre de 2020 por valor de \$781.500, del 1 al 30 de noviembre de 2020 por valor de \$781.500, del 1 al 31 de diciembre de 2020 por valor de \$781.500, del 1 al 31 de enero 2021 por valor de \$781.500 y del 1 al 28 de febrero 2021 por valor de \$781.500.

II. TRAMITE DE LA DEMANDA:

En virtud de lo solicitado, este Despacho profirió auto admisorio de la demanda el 16 de marzo de 2021, ordenando la notificación del demandado.

El demandado **JOHNNY ORTIZ MENDOZA** fue notificado al correo electrónico reportado por la parte demandante, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 806 del 04 de junio de 2020¹, sin embargo, el demandado, dejó vencer el término de traslado sin proponer ningún medio exceptivo, ni oposición.

Agotado el trámite de la instancia y como no se vislumbra causal de nulidad que invalide lo actuado, esboza el Despacho las siguientes,

III. PROBLEMAS JURÍDICOS:

El problema jurídico principal consiste en establecer si el demandado ha incurrido en **mora** por el pago de los cánones de arrendamiento, y si por tanto, proceden las pretensiones de la demanda.

IV. CONSIDERACIONES:

¹ Por el cual se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

4.1. DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES Y MATERIALES:

Concurren los presupuestos procesales necesarios para dirimir el conflicto sometido a la Jurisdicción, el Despacho es competente para el conocimiento del mismo, las partes intervinientes con capacidad de ejercicio de sus derechos; así mismo en la demanda concurren los requisitos para dar cauce al proceso y ello conducirá obviamente a proferir decisión de mérito.

4.2. DEL PROCESO DE RESTITUCIÓN:

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**, porque 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 no dispositivo, ya que la cosa objeto del contrato, es entregado en mera tenencia.

Es de importancia capital destacar que el trámite de lanzamiento se ha instituido para que, por las vías propias del proceso verbal y siguiendo los trámites especiales del artículo 384 del Código General del Proceso, se adelanten todas las controversias que en razón de la terminación del contrato y la consiguiente restitución del inmueble dado en arrendamiento, puedan suscitarse.

Las cargas de los demandados en el proceso de lanzamiento varían según la causal alegada. Si ésta 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 numeral 4º del art. 384, así:

"Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del Juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago

expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquél."

Sobre el tema la doctrina ha dicho:

"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"².

Sobre este mismo tópico la Corte Constitucional sostuvo:

"... 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 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."³

La actitud procesal que adoptó la parte demandada al no contestar la demanda, ni haber acreditado el pago de las rentas relacionadas como incumplidas en el libelo demandador, nos sitúa el numeral 3º del artículo 384 del C. G. P., que reza: *"Si el demandado no se*

² El Proceso de Restitución del Inmueble, El Proceso de Regulación de la Renta; Pág.31; Fabio Naranjo Ochoa.

³ C. Const., sent. T-601, jul. 27/2006. M.P. Rodrigo Escobar Gil.

opone en el término del traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.

De acuerdo a lo antes esbozado, se procederá de conformidad acogiendo las peticiones de la demanda y condenando en costas a la parte vencida.

V. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Sexto Civil Municipal de Medellín**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

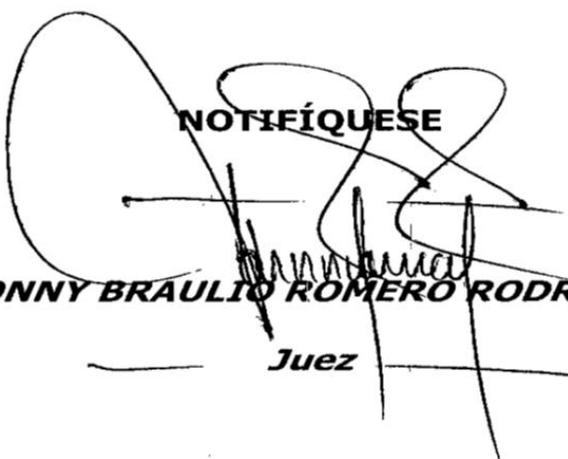
FALLA:

PRIMERO: Se declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **HECTOR ALONSO RAMIREZ RESTREPO**, en representación de **RAMIREZ H. PROPIEDAD RAIZ**, y el señor **JOHNNY ORTIZ MENDOZA**, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: Se ordena al señor **JOHNNY ORTIZ MENDOZA**, la restitución del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, ubicado en la Carrera 52 N° 61 -98 P 1 Medellín, Dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia. De no procederse voluntariamente, se ordena comisionar a la autoridad competente con facultad para subcomisionar, a quien se libraré el exhorto con los anexos necesarios.

TERCERO: Costas a cargo de la parte demandada. Por concepto de agencias en derecho para ser incluidos en la liquidación de costas, se fija la suma de trescientos mil pesos (\$300.000).

NOTIFIQUESE



JHONNY BRAULIO ROMERO RODRÍGUEZ
Juez