



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público

**JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**  
Medellín, diez (10) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

<b>Radicado</b>	05 001 40 03 006 <b>2021-00235 00</b>
<b>Proceso</b>	Verbal de Restitución de Inmueble
<b>Demandante</b>	Amalia Velásquez Rodríguez
<b>Demandado</b>	Angel Rigoberto Quintero Torrealba
<b>Asunto</b>	Sentencia N° 114 Verbal N° 05 de <b>2021</b>
<b>Tema</b>	Declara la terminación del contrato. Ordena la restitución del inmueble.

**AMALIA VELASQUEZ RODRIGUEZ**, presentó demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, en contra de **ANGEL RIGOBERTO QUINTERO TORREALBA**, 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:

- *"PRIMERO: Sírvase señor Juez, decretar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito por mi poderdante como arrendador y el demandado, como arrendatario, sobre el inmueble descrito en el hecho primero de este informativo, por la causal de MORA EN EL PAGO DELCANON DE ARRENDAMIENTO, por los cánones que a continuación se relacionan: DEL 1 DE JUNIO DE 2020 AL 30 DE JUNIO DE 2020DEL 1 DE JULIO DE 2020 AL 31 DE JULIO DE 2020DEL 1 DE AGOSTO DE 2020 AL 31 DE AGOSTO DE 2020DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2020 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020DEL 1 DE OCTUBRE DE 2020 AL 31 DE OCTUBRE DE 2020DEL 1 DE NOVIEMBRE DE 2020 AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2020DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2020 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020DEL 1 DE ENERO DE 2021 AL 31 DE ENERO DE 2021DEL 1 DE FEBRERO DE 2021 AL 28 DE FEBRERO DE 2021. SEGUNDO: Consecuencialmente sírvase señor Juez, ordenar la restitución del mencionado inmueble a mi mandante, 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 el apoderado judicial de la entidad demandante que mediante documento privado otorgado con las formalidades legales, el día 01 de febrero de 2018, la demandante entregó a título de arrendamiento a ANGEL RIGOBERTO QUINTERO TORREALBA un inmueble

destinado a VIVIENDA ubicado en CARRERA 41 N° 18 D 70 IN 2608 PQ 02004 02005 OCEANI APARTAMENTOS MEDELLIN.

Señala que en el contrato de arrendamiento se celebró por el término de 12 meses, se estableció el canon de arrendamiento en la suma de \$3.300.000 mensuales pagaderos dentro de los 3 primeros días de cada periodo contractual que a la fecha asciende a la suma de \$3.534.328.

Aduce que la parte arrendataria incumplió su obligación principal de pagar el canon de arrendamiento en las fechas convenidas, pues incurrió en mora en el pago del canon desde el 1 de Febrero de 2020.

En el presente caso, la demandada fue notificada mediante correo electrónico el 8 de abril de 2021, sin embargo la parte demandada guardó silencio dentro del término de traslado y no acreditó el pago de las rentas relacionadas como incumplidas en el libelo de demanda.

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 la demandada ha incurrido en **mora** por el pago de los cánones de arrendamiento, y si por tanto, proceden las pretensiones de la demanda.

### **IV. CONSIDERACIONES:**

#### **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”<sup>1</sup>.*

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.”<sup>2</sup>*

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 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 **AMALIA VELASQUEZ**

<sup>1</sup> El Proceso de Restitución del Inmueble, El Proceso de Regulación de la Renta; Pág.31; Fabio Naranjo Ochoa.

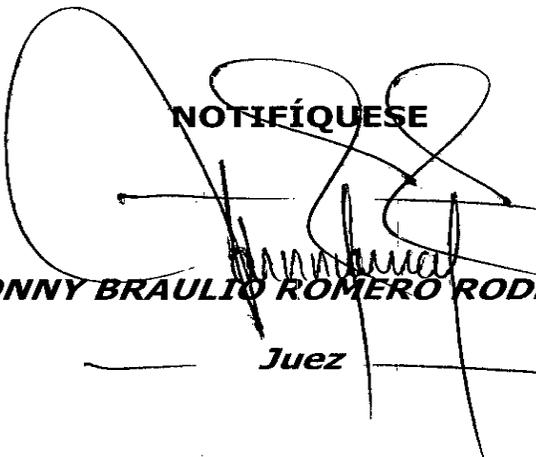
<sup>2</sup> C. Const., sent. T-601, jul. 27/2006. M.P. Rodrigo Escobar Gil.

**RODRIGUEZ**, en contra de **ANGEL RIGOBERTO QUINTERO TORREALBA**, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

**SEGUNDO:** Se ordena al demandado, la restitución del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, ubicado en la **CARRERA 41 No. 18 D 70 IN 2608 PQ 02004 02005 Oceani Apartamentos Medellín**, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia. De no procederse voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar a la autoridad competente con tal fin, y facultad de subcomisionar, a quien se librá el exhorto con los anexos necesarios.

**TERCERO:** Costas por razón de ésta a cargo de los demandados. Por concepto de agencias en derecho para ser incluidos en la liquidación de costas se tasa la suma de trescientos mil pesos (\$300.000).

**NOTIFÍQUESE**



**JHONNY BRAULIO ROMERO RODRÍGUEZ**  
**Juez**