



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Veintidós de marzo de dos mil veinticuatro

Proceso	VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO- No. 2
Demandante	ARRENDAMIENTOS SU VIVIENDA S.A.S.
Demandados	JOSÉ ALEJANDRO RAMÍREZ ÁLVAREZ
Radicado	05 001 40 03 007 2023 01138 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Única
Providencia	SENTENCIA No. 127 de 2024
Temas	Restitución de bien inmueble. Vivienda urbana
Decisión	Declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento local comercial

Se procede a proferir la correspondiente sentencia dentro del presente proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por la sociedad ARRENDAMIENTOS SU VIVIENDA S.A.S., en contra de JOSÉ ALEJANDRO RAMÍREZ ÁLVAREZ .

1. PARTE DESCRIPTIVA

1.1 Identificación del tema de decisión

Mediante escrito presentado el 29 de agosto de 2023, la sociedad ARRENDAMIENTOS SU VIVIENDA S.A.S., a través de apoderada, demandó a JOSÉ ALEJANDRO RAMÍREZ ÁLVAREZ , para dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, por presentarse mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los siguientes períodos: 30 de septiembre a 29 de octubre de 2022, 30 de octubre a 29 de noviembre de 2022, 30 de noviembre a 29 de diciembre de 2022, 30 de diciembre de 2022 a 29 de enero de 2023, 29 de enero a 28 de febrero de 2023, 28 de febrero a 29 de marzo de 2023 por valor de \$850.000 cada período; del 30 de marzo a 29 de abril de 2023, 30 de abril a 29 de mayo de 2023, 30 de mayo a 29 de junio de 2023, 30 de junio a 29 de julio de 2023 y 30 de julio a 29 de agosto de 2023 por valor de \$944.520 cada período.

En la demanda, solicitó dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad ARRENDAMIENTOS SU VIVIENDA S.A.S. , como arrendador, y JOSÉ ALEJANDRO RAMÍREZ ÁLVAREZ como arrendatario y, en consecuencia, ordenar la restitución del inmueble al arrendatario.

Como fundamento de las pretensiones, se relata que, entre las personas reseñadas, se firmó un contrato de arrendamiento el 30 de marzo de 2022, por el término 12 meses, con un canon mensual vigente a la fecha de presentación de la demanda de \$944.520.

El contrato versa sobre el inmueble ubicado en la carrera 53 F # 11 G SUR - 14 de, Medellín.

La parte demandada incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato, incurriendo en mora en el pago del canon mensual de arrendamiento, en la forma que indicó previamente.

1.2 Crónica del proceso

Por cuanto la demanda reunía las exigencias de los artículos 384, 82 y siguientes del Código General del Proceso, el Despacho mediante auto del 20 de septiembre de 2023 admitió la misma.

El demandado fue notificado personalmente a través de correo electrónico, desde el 11 de octubre de 2023, quien dentro de la oportunidad procesal no contestó la demanda, ni formuló excepción alguna.

1.3 Problema jurídico

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre sociedad ARRENDAMIENTOS SU VIVIENDA S.A.S., como arrendadora, y JOSÉ ALEJANDRO RAMÍREZ ÁLVAREZ como arrendatario, del inmueble ubicado en la c carrera 53 F # 11 G SUR - 14 de, Medellín, por haber incurrido el arrendatario en mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

2. DECISIONES PARCIALES SOBRE EL PROCESO

2.1 Presupuestos procesales e inexistencia de causales de nulidad

En cuanto a los presupuestos procesales que se requieren para proveer de fondo se tiene que estos se reúnen, este Juzgado es competente para conocer de la presente acción, en virtud de lo previsto en el numeral 7° del artículo 28, numeral 6° del artículo 26 y artículo 17 del Código General del Proceso. En consecuencia, se observa que no hay causal de nulidad alguna frente al trámite

que aquí se adelanta, que impida proferir una sentencia estimatoria o desestimatoria de las pretensiones.

2.2 Presupuestos materiales para la sentencia de fondo

Los presupuestos materiales para una sentencia de fondo, entendidos como la legitimación en la causa y el interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal realizadas en la demanda, son suficientes para el impulso del proceso, y emitir sentencia de fondo.

3. CONSIDERACIONES

3.1 El Vínculo Contractual

El contrato es en esencia un acuerdo de voluntades directa y conscientemente dirigidas a crear efectos jurídicos. Las relaciones jurídicas surgidas entre particulares en virtud del principio de la autonomía de la voluntad tienen eficacia reconocida en el ordenamiento jurídico positivo.

El conflicto sustancial que subyace en este proceso toca con la existencia de un acuerdo contractual entre las partes, con las especificaciones del contrato de arrendamiento, tipificado en los artículos 1973 y sucesivos del Código Civil.

El artículo 1973 del Código Civil al referirse al contrato de arrendamiento señala que es 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 ese goce, obra o servicio un precio determinado.

Siendo por tanto un contrato meramente consensual, se perfecciona por el solo consentimiento, y sus elementos esenciales se configuran en una cosa y un precio.

El contrato de arrendamiento es de los llamados de tracto sucesivo o de ejecución continuada, que se caracteriza porque el cumplimiento de las obligaciones de las partes solo es susceptible de realizarse mediante la reiteración o repetición de un mismo acto, o, en otras palabras, por la observancia permanente en el tiempo de una determinada conducta, única manera esta, impuesta por la naturaleza de la prestación debida, de poderse satisfacer el interés económico que indujo a las partes a contratar.

De la definición del contrato de arrendamiento contenida en el Código Civil en su artículo 1973, se identifica que son de su esencia, los siguientes elementos:

a) EL OBJETO: Una cosa cuyo goce se concede por una de las partes a la otra, o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra; b) EL CANON: Un precio que otra parte contrae la obligación de pagar; y c) EL CONSENSO: Consentimiento de las partes en la cosa y el precio.

3.2 Relación jurídica procesal, respecto del proceso de restitución de inmueble arrendado

Mediante el proceso de restitución del inmueble arrendado (bien sea de vivienda, locales comerciales, oficinas u otros) se procura, primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, y no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales se pueden hacer efectivos por un proceso de ejecución independiente¹.

Cosa diferente es que, si la causal alegada es la mora del arrendatario y este quiere oponerse, debe consignar los cánones adeudados, como igual lo debe seguir haciendo durante el transcurso del proceso, pero esa consignación obedece a razones enteramente distintas de las de convertir este proceso en un juicio para obtener el recaudo de cánones atrasados, pues, se insiste, es básicamente la de lograr la restitución del bien dado en arrendamiento.

Señala el artículo 384 del Código General del Proceso, que cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, a esta se debe acompañar prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario.

3.3 De la causal invocada

Tratándose de arrendamiento de vivienda urbana, las disposiciones contempladas en la Ley 820 de 2003, son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en contrario. El régimen de arrendamiento de vivienda urbana, considera al contrato de arrendamiento como aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

La causal de terminación del contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, cuando esta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, pone al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago, por lo que le corresponde entonces

¹ López Blanco Hernán Fabio, Procedimiento Civil, Parte Especial, Octava Edición. 2004. Tomo II. Pág. 179.

al arrendatario desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.

El artículo 384 del Código General del Proceso dispone:

"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.

(...) Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste 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 (3) 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".

4. EL CASO CONCRETO

En el presente caso, la parte actora allegó copia digital del contrato de arrendamiento suscrito entre ARRENDAMIENTOS SU VIVIENDA S.A.S. como arrendadora, y JOSÉ ALEJANDRO RAMÍREZ ÁLVAREZ como arrendatario, del inmueble ubicado en la carrera 53 F # 11 G SUR - 14 de, Medellín, pues allí está expresamente determinada la cosa, el precio a cancelar por el uso de la misma, e igualmente, están contenidos los linderos del bien arrendado que corresponden según el contrato de arrendamiento (archivo 03 hoja 9 del expediente digital) con los siguientes **"ARRIBA: TECHO, ABAJO: SUELO, NORTE: CASA CR 53 F 11 G SUR 12, SUR: CASA CR 53 F 11 SUR 18, ORIENTE: CASA CR 53 E 11 FF SUR 17, OCCIDENTE: CRA 53 F"**.

Dicho contrato es prueba conducente de la relación contractual por cuya extinción se propugna, elemento necesario para la prosperidad de la acción.

La parte demandante alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento el incumplimiento por parte del arrendatario en el pago del canon de arrendamiento en la forma como se estipuló en el contrato, y que se incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los períodos del 30 de septiembre a 29 de octubre de 2022, 30 de octubre a 29 de noviembre de 2022, 30 de noviembre a 29 de diciembre de 2022, 30 de diciembre de 2022 a 29 de enero de 2023, 29 de enero a 28 de febrero de 2023, 28 de febrero a 29 de marzo de 2023, del 30 de marzo a 29 de abril de 2023, 30 de abril a 29 de mayo de 2023, 30 de mayo a 29 de junio de 2023, 30 de junio a 29 de julio de 2023 y 30 de julio a 29 de agosto de 2023.

Conforme al principio general de la carga de la prueba, es la parte resistente a quien corresponde probar que ha cumplido la obligación del pago de la renta en los términos pactados, pero no lo hizo, a pesar de que contó con los términos procesales para ello, mismos que son perentorios, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 117 del C. G. del Proceso.

Así las cosas, será del caso dar aplicación a lo dispuesto por el numeral 3° del artículo 384 del Código de General del Proceso, y por tanto se dictará sentencia que ordene la restitución del inmueble ubicado en en la carrera 53 F # 11 G SUR - 14 de, Medellín, que tiene los siguientes linderos: "**ARRIBA:** TECHO, **ABAJO:** SUELO, **NORTE:** CASA CR 53 F 11 G SUR 12, **SUR:** CASA CR 53 F 11 SUR 18, **ORIENTE:** CASA CR 53 E 11 FF SUR 17, **OCCIDENTE:** CRA 53 F."

En orden a lo anterior se hace innecesario acceder a la solicitud de restitución provisional.

5. COSTAS

Establece el numeral 8 del artículo 365 del Código General del Proceso, que solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación, conforme el anterior precepto no se condenará en costas a la parte demandada.

6. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SÉPTIMO 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 ARRENDAMIENTOS SU VIVIENDA S.A.S. . como arrendador, y JOSÉ ALEJANDRO RAMÍREZ ÁLVAREZ y como arrendatario, en relación con el inmueble ubicado en en la carrera 53 F # 11 G SUR - 14 de, Medellín, que tiene los siguientes linderos: "**ARRIBA:** TECHO, **ABAJO:** SUELO, **NORTE:** CASA CR 53 F 11 G SUR 12, **SUR:** CASA CR 53 F 11 SUR 18, **ORIENTE:** CASA CR 53 E 11 FF SUR 17, **OCCIDENTE:** CRA 53 F."

SEGUNDO: ORDENAR a JOSÉ ALEJANDRO RAMÍREZ ÁLVAREZ , la restitución y entrega a la parte actora del bien descrito, para lo cual contarán con el término de ejecutoria del presente proveído. De no procederse voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE MEDELLÍN PARA EL CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE DESPACHOS COMISORIOS

(REPARTO), a quien se librar  el exhorto con los anexos necesarios, se le concede la facultad expresa para allanar en caso de ser necesario y subcomisionar, la parte demandante debera allegar los linderos del referido inmueble.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Para que sean incluidas en la liquidación de costas, se fija como agencias en derecho la suma de **UN MILL N TRESCIENTOS MIL PESOS M/L (\$1.300.000).**

NOTIF QUESEⁱ Y CÚMPLASE

DCP

KAREN ANDREA MOLINA ORTIZ
Juez

ⁱ Se notifica el presente auto por **ESTADO No. 034** hoy **1 de abril de 2024** a las 8:00 a.m.

Firmado Por:
Karen Andrea Molina Ortiz
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 007
Medellín - 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: **5491fcd1a47b26d2b9976f50f765d172dd77df196579c8fe2ea3912b35f9c994**
Documento generado en 22/03/2024 01:30:51 PM

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