



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, doce de julio de dos mil veintidós

Proceso	Verbal Sumario (Restitución de Inmueble Arrendado)
Demandante	NICOLAS REINEL PICÓN BARRERA
Demandado	CESAR FROILAN MUÑOZ TAMAYO ANA MARIA GALLO SALAZAR ESTELA CORREA GUTIERREZ
Radicado	05001 40 03 028 2018 01093 00
Providencia	Sentencia No. 23
Decisión	No declara probadas excepciones de mérito. Ordena terminación contrato, y restitución de inmueble arrendado.

Se procede a proferir la correspondiente sentencia anticipada dentro del proceso verbal sumario (restitución de inmueble arrendado), instaurado por **NICOLAS REINEL PICÓN BARRERA**, en contra de **CESAR FROILAN MUÑOZ TAMAYO, ANA MARIA GALLO SALAZAR, y ESTELA CORREA GUTIERREZ**.

1. PARTE DESCRIPTIVA

1.1. Identificación del tema de decisión

NICOLAS REINEL PICÓN BARRERA, a través de apoderado judicial instauró demanda verbal sumaria el 23 de octubre de 2018, en contra de CESAR FROILAN MUÑOZ TAMAYO, ANA MARIA GALLO SALAZAR, y ESTELA CORREA GUTIERREZ, pretendiendo se declarara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado el 22 de abril de 2015 entre NICOLAS REINEL PICÓN BARRERA en calidad de arrendador y CESAR FROILAN MUÑOZ TAMAYO, ANA MARIA GALLO SALAZAR como coarrendatarios, y ESTELA CORREA GUTIERREZ, como deudora solidaria, a causa de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de los arrendatarios de los periodos comprendidos y venidos entre el mes de octubre de 2015 a septiembre de 2018.

Como consecuencia de la declaración anterior, que se ordene la desocupación y entrega material al demandante del bien inmueble descrito en los hechos de la demanda.

Que se comisione a la autoridad competente para que practique la diligencia de lanzamiento, en caso de que los demandados no realicen la entrega dentro del término fijado por el Despacho.

Finalmente, que se condene en costas y agencias en derecho a los demandados.

Por auto del 14 de noviembre de 2018, se admitió la demanda ordenando notificar a la parte demandada en forma personal, pero además haciéndoles la advertencia prevista en el artículo 384 del Código General del Proceso

La señora ESTELA CORREA GUTIERREZ, fue emplazada, y se encuentra representada por curadora ad-litem, tal y como puede observarse a documento 05 de la carpeta principal del expediente digital, quien dentro del término legal, formuló las siguientes excepciones de mérito: i) Inexistencia de la obligación de hacer por parte de la codeudora, ii) Pago de las obligaciones de carácter dinerarios.

La vinculación de los codemandados y CESAR FROILAN MUÑOZ TAMAYO, ANA MARIA GALLO SALAZAR, al proceso, se surtió por aviso, el 26 de abril de 2022, tal como puede observarse en el documento 26 de la carpeta principal del expediente digital, Sin embargo, los referidos demandados no realizaron pronunciamiento alguno al respecto, siendo el silencio la única manifestación de su parte.

Corrido el traslado de las excepciones, la parte demandante se pronunció indicando que, respecto a la primera excepción presentada, la señora ESTELLA CORREA GUTIÉRREZ, por poseer la condición de codeudora convencional, como lo establece el artículo 1568 del Código Civil, al haber suscrito y expresar que se obliga en tal condición, en las cláusulas vigésima y vigésima primera del contrato de arrendamiento celebrado entre NICOLÁS REINEL PICÓN BARRERA y CÉSAR FLOIRAN MUÑOZ TAMAYO y ANA MARÍA GALLO SALAZAR. En efecto, el codeudor responde de manera solidaria como si fuere el deudor principal; que el resultado de este proceso va a afectar directamente a la señora ESTELLA CORREA GUTIÉRREZ, por su condición de codeudora; hasta el punto que, de prosperar las pretensiones de la demandante en su contra, procede librarle mandamiento ejecutivo; que la condición de parte no la otorga el derecho sustancial sino el derecho de acción de contenido puramente procesal.

Frente a la excepción del pago de las obligaciones de carácter dinerarios, afirma el apoderado de la parte actora, que quien plantea la excepción debe demostrar el pago, y que los señores CÉSAR FLOIRAN MUÑOZ TAMAYO y ANA MARÍA GALLO SALAZAR, en calidad de arrendatarios y la señora ESTELLA CORREA GUTIÉRREZ, en su calidad de codeudora, no han pagado al arrendador NICOLÁS REINEL PICÓN BARRERA, un solo canon de arrendamiento desde el mes de octubre de 2015 y aun hasta el mes de mayo de 2022; incumpliendo de manera reiterada y sistemática el contrato; situación que constituye una violación a la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento suscrito por las partes, en la que se estipulo la obligación que contraía el arrendador de cancelarle mensualmente y por anticipado al arrendador, dentro del primer (01) día de cada periodo contractual.

1.2 Crónica del proceso

El trámite dado al proceso se ajusta a lo establecido en la ley.

1.3 Problema jurídico a resolver

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para proferir sentencia anticipada por no resultar necesario practicar pruebas diferentes a las documentales, conforme lo dispone el artículo 278 numeral 2 del Código General del Proceso, y seguidamente establecer si los medios de defensa argumentados por la parte demandada están llamados a prosperar, o si por el contrario debe ordenarse la terminación del contrato de arrendamiento de inmueble, y la restitución del bien en virtud de los documentos presentados y a las pruebas allegadas al expediente como base se recaudo cumple con los requisitos de ley para configurar su existencia, como instrumento contentivo de una obligación clara, expresa y exigible.

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, la demanda se instauró ante el juez competente, se respetó la bilateralidad y la formalidad de los procedimientos. Además, no se observa causal de nulidad alguna frente al trámite que aquí se adelanta, que impida proferir una sentencia anticipada.

2.2 Presupuestos materiales para la sentencia de fondo

Los presupuestos materiales para proferir una sentencia de fondo, entendidos como la legitimación en la causa y el interés para obrar se encuentran configurados, pues quien demanda lo hace en calidad de arrendador y se demandada a quienes en calidad de obligados suscribieron el contrato de arrendamiento, cuya terminación se demanda en este proceso.

3. CONSIDERACIONES

Sea lo primero indicar que para cumplir con los mandatos de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia, en cuanto a que la justicia debe ser pronta, cumplida y eficaz, al juez se le confiere el poder de dictar sentencia anticipada cuando se encuentre en condiciones de fallar. Así lo dispone el artículo 278 del CGP, y para ello prevé tres numerales así:

1. Las partes o sus apoderados de común acuerdo lo solicitan.
2. No hay pruebas que practicar.
3. Se encuentran probadas las excepciones de cosa juzgada, transacción, caducidad, prescripción extintiva y falta de legitimación en la causa.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia en providencia No. 47001 22 13 000 2020 00006 01 del 27 de abril de 2020. MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque, indicó:

“De la norma en cita (art. 278) se aprecia sin duda que ante la verificación de alguna de las circunstancias allí previstas al Juez no le queda alternativa distinta que «dictar sentencia anticipada», porque tal proceder no está supeditado a su voluntad, esto es, no es optativo, sino que constituye un deber y, por tanto, es de obligatorio cumplimiento.

En síntesis, la permisión de sentencia anticipada por la causal segunda presupone:

1. *Que las partes no hayan ofrecido oportunamente algún medio de prueba distinto al documental;*
2. *Que habiéndolas ofertado éstas fueron evacuadas en su totalidad;*
3. *Que las pruebas que falten por recaudar fueron explícitamente negadas o desistidas;*
- o 4. *Que las probanzas faltantes sean innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes.*

(...) Si el servidor adquiere el convencimiento de que en el asunto se verifica alguna de las opciones que estructuran la segunda causal de «sentencia anticipada», podrá emitirla aunque no haya especificado antes esa circunstancia, pero deberá justificar en esa ocasión por qué las probanzas pendientes de decreto de todas maneras eran inviables. En suma, cuando el juez estima que debe dictar sentencia anticipada dado

que no hay pruebas para practicar, debe decidirlo mediante auto anterior, si así lo estima, o en el texto del mismo fallo con expresión clara de los fundamentos en que se apoya”.

Determinada entonces la posibilidad de proferir esta sentencia en forma anticipada, se tiene en relación con el caso concreto que de acuerdo con el art. 1973 del C. Civil, el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

El arrendamiento es un contrato bilateral, dadas las obligaciones recíprocas que surgen entre los contratantes; consensual, porque se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio, sin requerir que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato; oneroso, ya que tanto arrendador como arrendatario persiguen utilidades, gravándose recíprocamente, el primero permitiendo el uso y goce y, el segundo, accediendo a otorgar el disfrute de la cosa; generalmente conmutativo al precisarse los alcances de las prestaciones (excepcionalmente aleatorio); de ejecución sucesiva, dado que las obligaciones se cumplen sucesivamente y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento; principal, al tener existencia propia; nominado, porque el C. Civil se encarga de calificarlo y desarrollarlo e implica actos de administración, encierra actos simplemente administrativos, porque la parte que arrienda no sustrae de su patrimonio la cosa objeto del uso y goce, entregando solamente la tenencia.

Sus elementos son los mismos de todo contrato: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitos, tal como lo establece el art. 1502 del C. Civil; además requiere del precio o renta porque si éste falta degenera el uso y goce en otro negocio.

Habiéndose aportado como anexo de la demanda prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor NICOLAS REINEL PICÓN BARRERA, en calidad de arrendador y los señores CESAR FROILAN MUÑOZ TAMAYO, ANA MARIA GALLO SALAZAR, como arrendatarios y ESTELA CORREA GUTIERREZ, como codeudora, y no evidenciándose nulidad respecto del mismo, necesario se hace concluir que el convenio cumple con los requisitos legales citados en precedencia.

4.CASO CONCRETO

En el presente proceso se demandó por la terminación del contrato de arrendamiento del 22 de abril de 2015, toda vez que los arrendatarios se encontraban en mora del

pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de octubre de 2015, hasta el mes de septiembre de 2018.

Ahora bien, el recurrente a la justicia ordinaria obtiene en el proceso verbal sumario la admisión que necesariamente tiene que entrar a desvirtuar los demandados con las excepciones que crean tener a su favor y la contestación de la demanda, pero desde luego invertida la carga de la prueba; así el demandado se ve obligado a contraprobar la base del mandamiento de apremio que el actor obtuvo para su beneficio.

Dichas excepciones, según Devis Echandía, son una especial manera de ejercitar el derecho de contradicción o defensa en general que le corresponde a todo demandado, y que consiste en oponerse a la demanda para atacar las razones de la pretensión del demandante, mediante razones propias de hecho, que persigan destruirla o modificarla o aplazar sus efectos. La excepción de mérito, en su significado sustancial, la constituye todo hecho en virtud del cual la obligación que se pretende a cargo del accionado no ha nacido o, si alguna vez existió, ya se extinguió.

Partiendo de la anterior premisa, se tiene que, aunque la curadora ad-litem de la demandada ESTELLA CORREA GUTIÉRREZ formuló diversas excepciones, para atacar las pretensiones en contra de su representada, de las cuales esta falladora no denota la prosperidad de las mismas, toda vez que, como solicitud principal se encuentra la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado el 22 de abril de 2015, del cual la señora Correa Gutiérrez, hizo parte como codeudora (ver fls. 3 a 8 Doc. 01 Carpeta Principal), y por tanto sobre esta recaerían las consecuencias que se derivaran de la decisión tomada en virtud de lo aquí probado, y de conformidad a lo establecido en el art. 7 de la Ley 820 de 2003, pues la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios, o viceversa, por tanto, no hay lugar a la prosperidad de la excepción de mérito denominada inexistencia de la obligación de hacer por parte de la codeudora, en razón a la solidaridad que rige el contrato de arrendamiento.

En cuanto a la excepción de pago de las obligaciones de carácter dinerarios, dicha excepción tampoco fue probada por la curadora ad-litem de la demandada ESTELLA CORREA GUTIÉRREZ, pues no obra en el expediente que los demandados hayan cancelado los cánones de arrendamiento que dieron lugar al incumplimiento del contrato, además, como se dijo en la providencia del primero de junio de 2022, el objeto

del proceso de restitución de inmueble arrendado no es obtener el pago de cánones de arrendamiento; de hecho, las pretensiones de la parte actora no están dirigidas a ello, sino a la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre las partes el 22 de abril de 2015, no obstante la defensa se dirige a demostrar cumplimiento para desvirtuar la pretensión, pero no habiéndose demostrado el mismo respecto de las obligaciones que del contrato derivaron para la excepcionante, no habría lugar a acogerse la excepción de pago formulada

Ahora, los demandados CÉSAR FLOIRAN MUÑOZ TAMAYO y ANA MARÍA GALLO SALAZAR a pesar de haber sido notificados en debida forma del auto admisorio de la demanda, no formularon oposición alguna.

Por lo que habrá por tanto de declararse frustradas las excepciones de mérito presentadas por la curadora y en su lugar acoger las pretensiones invocadas respecto de la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución del bien entregado a los demandados.

5. COSTAS

Establece el numeral 1° del artículo 365 del Código General del Proceso que se condenará en costas a la parte vencida en el proceso. Conforme al anterior precepto normativo se condenará en costas a los demandados en este asunto.

6. DECISION

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

Primero: DECLARAR no probadas por sentencia anticipada las excepciones denominadas “INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE HACER POR PARTE DE LA CODEUDORA, y PAGO DE LAS OBLIGACIONES DE CARÁCTER DINERARIOS”, según lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, conforme lo expuesto en la parte considerativa.

Segundo: **DECLARAR judicialmente terminado** el contrato de arrendamiento celebrado el día 22 de abril de 2015 entre el señor NICOLAS REINEL PICÓN BARRERA, en calidad de arrendador y los señores CESAR FROILAN MUÑOZ TAMAYO, ANA MARIA GALLO SALAZAR, como arrendatarios y ESTELA CORREA GUTIERREZ, como codeudora, con relación al Inmueble Ubicado sobre la Calle 40, marcado en su puerta de entrada con el número 74 – 28 Apartamento 301 (Dúplex) Edificio Moreno Mesa del Municipio de Medellín, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de octubre de 2015.

Inmueble que linda según el contrato arrendamiento y del escrito de la demanda así; *“PRIMER NIVEL SUR: Con la Calle 40 y escalas que dan acceso al edificio. OCCIDENTE: Con el apartamento 302, y escalas de acceso al edificio, y vacío al primer piso 101. NORTE: Con el predio 74 -29, ORIENTE: Con el predio 74 - 18/22, y con vacío al segundo piso. Apartamento 201; cenit: con la losa común que lo separa del cuarto piso segundo nivel de este apartamento. Comodidades: sala, dos (02) alcobas, cocina y balcón. SEGUNDO NIVEL SUR: Con la Calle 40 y escalas privadas de este apartamento. OCCIDENTE: Con el predio 74-38, y con el vacío al segundo piso. NORTE: Con el predio 74 -29, y con el vacío al segundo piso. ORIENTE: Con el predio 74 - 18/22, y con vacío al segundo piso. Con losa común que lo separa del tercer piso, primer nivel de este apartamento, y con el apartamento 302; cenit: con la cobertura o techo del edificio. Comodidades: terraza, una (01) alcoba, estudio terraza y servicios completos. Matrícula Inmobiliaria No. 001-826021”.*

Tercero: Como consecuencia de lo anterior, SE ORDENA la restitución y entrega del bien inmueble arrendado, ubicado en la ciudad de Medellín en la Calle 40, marcado en su puerta de entrada con el número 74 – 28 Apartamento 301 (Dúplex) Edificio Moreno Mesa, ante especificado, entrega que harán los demandados **CESAR FROILAN MUÑOZ TAMAYO, ANA MARIA GALLO SALAZAR, y ESTELA CORREA GUTIERREZ** al demandante **NICOLAS REINEL PICÓN BARRERA**, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo. De no ocurrir lo anterior, se comisionará a la autoridad competente para efectuar la diligencia de lanzamiento, previa solicitud por la parte interesada.

Cuarto: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la demandante, fijándose como agencias en derecho la suma de 1 salario mínimo legal mensual vigente. La liquidación de costas se hará en forma oportuna.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

10.

Firmado Por:

Sandra Milena Marin Gallego

Juez

Juzgado Municipal

Civil 028 Oral

Medellin - 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: **ec4bb723eee743484b4b4148d5586ef7dfa53b74dc4908a49a8b9a49820281e9**

Documento generado en 12/07/2022 07:52:53 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>