



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE**  
**DE MEDELLÍN (CASA DE JUSTICIA -20 DE JULIO)**

---

Medellín, tres (03) de febrero de dos mil veintidós (2022)

<b>Proceso</b>	Verbal Sumario - Restitución de Inmueble Arrendado por Mora.
<b>Demandante</b>	Propiedad Común S.A.S. NIT. 900.776.957-8
<b>Demandado</b>	Luis Eduardo Galindo Pava C.C. 14.229.738
<b>Radicado</b>	05001 41 89 005 2021 00340 00
<b>Sentencia</b>	Nº 001 de 2022
<b>Decisión</b>	Declara Judicialmente Terminado Contrato de Arrendamiento para Vivienda Urbana por Mora en el Pago de Cánones de Arrendamiento.

**El JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE MEDELLIN, CASA DE JUSTICIA DEL 20 DE JULIO**, se constituye en audiencia pública con el fin de realizar la establecida en el numeral 3º artículo 384 del Código General del Proceso, dentro del presente proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO POR MORA, identificado con radicado único nacional 05001 41 89 005 2021 00340 00 promovido por la sociedad Propiedad Común S.A.S., en contra de Luís Eduardo Galindo Pava, acto para el cual las partes se encuentran debidamente notificadas.

**I. ANTECEDENTES**

Deprecó la parte actora que se declare que el demandado ha incurrido en incumplimiento del contrato de arrendamiento por mora en el pago del canon de arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de Medellín, Calle 44 N° 86-46,

Interior 604, correspondientes a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, y los meses de enero, febrero y marzo de 2021.

Y que consecuentemente a lo anterior se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad PROPIEDAD COMÚN y el señor LUÍS EDUARDO GALINDO PAVA y la inmediata restitución del inmueble ubicado en la ciudad de Medellín, Calle 44 N° 86 – 46, Interior 604.

Finalmente, que se condene en costas y agencias en derecho al demandado.

En sustento de tales pedimentos, se adujo en el líbello introductorio que el día 19 de febrero de 2017, entre la sociedad PROPIEDAD COMÚN S.A.S., actuando en calidad de arrendadora y el señor LUÍS EDUARDO GALINDO PAVA, actuando en calidad de arrendatario, se celebró un contrato de arrendamiento de vivienda urbana sobre el inmueble ubicado en la ciudad de Medellín, Calle 44 N° 86 – 46, Interior 604, identificado con los siguientes linderos: “Por el Sur, con muro común que lo separa en parte del vacío inferior número 2 y en parte del balcón mirador común; por el Oriente, en parte, con muro de cierre de fachada que lo separa del inmueble de propiedad de la Parroquia de La América y en parte, con muro común que lo separa del vacío inferior número 2; por el Occidente, en parte, con muro común que lo separa del apartamento número 603, en parte, del vacío inferior número 4 y en parte, con muro de cierre de fachada que lo separa de las propiedades de Magdalena Velásquez y Lucia Sierra; por el Norte, con muro de cierre de fachada que lo separa de la propiedad de Jorge Martínez; por la parte de Abajo, con plancha o losa de dominio común que lo separa del apartamento número 504, y por Encima, con plancha o losa de dominio común que constituye la cubierta general del edificio”.

Aunado a lo anterior, manifestó la parte demandante en el hecho segundo de la demanda que se pactó como canon de arrendamiento la suma de NOVECIENTOS MIL PESOS (\$900.000) mensuales, pagaderos en forma anticipada dentro de los primeros tres (3) días de cada mes, en efectivo, y directamente al arrendador, incrementados anualmente conforme a lo establecido por el Gobierno Nacional, ascendiendo para los meses de marzo de 2020 a enero de 2021 a la suma de NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS (\$963.908); para febrero de 2021 como el contrato se prorroga a partir del 20 de febrero

de 2021 el incremento es proporcional a los días, ascendiendo a la suma de NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHENTA Y UN PESOS (\$969.081), y a partir del mes de marzo de 2021, ascendiendo a la suma de NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE PESOS (\$979.427)

Posteriormente, manifestó la parte demandante que el término de duración del contrato inicial fue de seis (6) meses y que el demandado ha incumplido con los pagos pactados de la siguiente manera:

Agosto de 2020 (\$963.908); septiembre de 2020 (\$963.908); octubre de 2020 (\$963.908); noviembre de 2020 (\$963.908); diciembre de 2020 (\$963.908); enero de 2021 (\$963.908); febrero de 2021 (\$969.081); y marzo de 2021 (\$979.427). Para un total de SIETE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$7.731.956).

## **II. PRUEBAS**

1. Contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad PROPIEDAD COMÚN S.A.S., y el señor LUÍS EDUARDO GALINDO PAVA. (Fls, 7 a 19).

## **III. INTERVENCIÓN POR PASIVA**

La demanda fue admitida el 22 de julio de 2021 (Fls. 121 a 122) y enviada la notificación personal (Fls. 191 a 194), de conformidad al artículo 291 del Código General del Proceso, se procedió a enviar la notificación por aviso a la demandada (Fls. 195 a 200), tal y como lo preceptúa el artículo 292 del mismo estatuto; y por ausencia de contestación u oposición se pasó a despacho para dictar sentencia el 26 de noviembre de 2021, tal y como lo ordena el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso.

Así las cosas, procede el despacho a dictar sentencia, en acatamiento de lo ordenado en el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, previas las siguientes,

#### IV. CONSIDERACIONES

Sea lo primero, advertir la competencia que le asiste al Despacho para conocer del proceso; la capacidad para ser parte procesal de las personas enfrentadas en la *litis*, de la sociedad PROPIEDAD COMÚN S.A.S., en calidad de ARRENDADORA y LUÍS EDUARDO GALINDO PAVA, en calidad de ARRENDATARIO, además confluyen los denominados presupuestos procesales, a saber: competencia, demanda en forma, capacidad procesal y capacidad para ser parte, los mismos que no tienen cuestionamiento alguno.

Con la demanda se aportó el contrato de arrendamiento para vivienda urbana, en el que confluyen los elementos esenciales para su existencia, los cuales son el sujeto, el objeto y el precio que es el valor de la renta mensual. Este contrato, genera obligaciones recíprocas para las partes y en él va envuelta la condición resolutoria tácita por el incumplimiento de las obligaciones contractuales, siendo una de ellas, para los arrendatarios, la de pagar el canon en el término y forma acordados, so pena de incurrir en mora, en los términos del artículo 1608 del Código Civil.

De otro lado, fueron debidamente acreditados los presupuestos procesales necesarios para que pueda proferirse sentencia de fondo que dirima el conflicto suscitado entre las partes del contrato de arrendamiento cuya terminación se pretende.

Además de acuerdo con lo dispuesto en el **artículo 1973 del Código Civil**, mediante el contrato de arrendamiento las 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 este goce, obra o servicio un precio determinado. Dicho contrato ha sido calificado de la siguiente manera:

**Bilateral.** Ambas partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, la primera a proporcionar el uso y el goce de una cosa, y la segunda a pagar un precio o renta determinado por ese uso y ese goce.

**Oneroso.** Tanto el arrendador como el arrendatario persiguen utilidades, gravándose recíprocamente; el primero con la renta o precio, permitiendo el uso y goce; el segundo con el disfrute de la cosa, atendiendo la renta o precio.

**Consensual.** Se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio. No se requiere que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato.

**De ejecución sucesiva.** El contrato se realiza periódicamente, y, con posterioridad, las obligaciones se cumplen sucesivamente y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento.

**Principal.** Tiene existencia propia; no requiere de otro negocio para adquirir forma contractual.

**Nominado.** El Código Civil se encarga de calificarlo y desarrollarlo.

En cuanto al precio valga decir que en el contrato de arrendamiento este puede estipular en dinero o en cierta cantidad de los frutos de la cosa arrendada.

Al arrendador le corresponde entregar la cosa a la persona que lo arrendó, mantener la cosa en buen estado, a fin de que sirva para lo que fue arrendada, a responderle al arrendatario por toda turbación en el goce de la cosa.

Al respecto es necesario conocer las causales de terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, la cual puede ser incluso de mutuo acuerdo de las partes, pero existen causales por las cuales el arrendador o el arrendatario pueden dar por terminado el contrato; el arrendador puede dar por terminado el contrato por las causales estipuladas por el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, a saber:

*“1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.*

*2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.*

*3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.*

4. *La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.*

5. *La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.*

6. *La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.*

7. *El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.*

*Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.*

8. *El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento (...)"*

Como quedo dicho en precedencia los elementos constitutivos del contrato de arrendamiento son: una cosa o bien cuyo goce temporal se otorga por una parte a la otra, un precio que el arrendatario queda obligado a pagar y, naturalmente, el consentimiento de los contratantes en cuanto a la cosa y al precio.

Y, el artículo 1974 del Código Civil preceptúa:

*"Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorpóreas, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales como los de habitación y uso".*

Que la cosa sea corporal, excluyendo las consumibles, por cuanto se oponen a la naturaleza del contrato.

Que la cosa exista al momento de perfeccionarse el contrato o se espere llegue a existir. Cuando se emiten declaraciones de voluntades para arrendar es sobre la consideración de que la cosa existe. Puede expresarse ese acuerdo sobre una cosa que no existe, pero se supone llegue a existir. En este caso el perfeccionamiento del contrato queda sujeto al cumplimiento de la condición de existencia señalado por las partes.

## V. CASO CONCRETO

Ahora bien, respecto de la causal invocada por la parte accionante para pedir la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, se tiene que:

1. En relación a la causal de terminación invocada, esto es, *“La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.”*, como quedó relacionado en precedencia, ante lo cual el Despacho trasladó la carga de la prueba a la parte demandada, correspondiéndole a esta probar los respectivos pagos adeudados, sin que hasta la fecha de la presente providencia se hayan aportado; la precitada causal por el hecho de no haber sido desvirtuada por la parte demandada, permite inferir legalmente el incumplimiento de la obligación a su cargo de pagar el precio de la renta.
2. Del contrato de arrendamiento se desprende, el acuerdo de pagar un canon de arrendamiento, que para la data de la firma del contrato ascendía a la suma de **NOVECIENTOS MIL PESOS M/L (\$900.000.00)**, valor que anualmente se modificó, tal y como lo estipuló el contrato individual para vivienda en su cláusula cuarta, cuyo gravamen se impuso a cargo de la parte demandada dentro de los tres (3) días del inicio de cada período, conforme lo estipuló la cláusula tercera del contrato. Adicionalmente, como se explicó en líneas atrás la mora por falta de pago de la renta mensual faculta al arrendador para dar por terminado el contrato.
3. De igual manera, se aprecia que la parte demandada, fue notificada por aviso; no obstante, no dio cumplimiento al Numeral 4º del Artículo 384 del Código General del Proceso, lo cual faculta a este Despacho judicial para dictar sentencia sin la necesidad de agotar trámite adicional de conformidad con lo

establecido en el Numeral 3° del mencionado artículo, acarreado inexorablemente como consecuencia del actuar negligente del arrendatario al omitir presentar la contestación de la demanda y los soportes requeridos, de asistirle el derecho a favor de la parte demandante de terminar el contrato de arrendamiento con los respectivos efectos legales e inherentes a un contrato bilateral.

En este orden de ideas, se impone acceder a las pretensiones de la parte demandante, como quiera que se aportó prueba del contrato de arrendamiento para vivienda urbana. Y en virtud de ello, por la causal de: “(...) *El incumplimiento del Arrendador o del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales; causales de terminación del contrato por parte del ARRENDADOR: El ARRENDADOR puede dar por terminado el contrato por las siguientes causales: 1. El no pago de los cánones de arrendamiento en las fechas convenidad(...)*” (Cláusula décima tercera – Contrato para vivienda urbana Fls. 7 a 19) causal que por no haber sido desvirtuada por la parte demandada, permite inferir que efectivamente incumplió las obligaciones a su cargo de pagar el precio del canon de arrendamiento. En consecuencia, a la arrendadora le asiste el derecho de demandar la terminación del contrato y los efectos a ello inherentes.

Se condena a la parte demandada al pago de las costas del proceso. Como agencias en derecho se fija la suma de TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL PESOS M/L (\$386.000.00), en la forma establecida en el artículo 366 del Código General del Proceso.

La presente decisión, se notifica por Estados, indicando que la sentencia no tiene recurso alguno por tratarse de un proceso de única instancia. Lo anterior, atendiendo lo dispuesto en el numeral 9° del artículo 384 del Código General del Proceso.

## VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE MEDELLIN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## VII. RESUELVE

**PRIMERO: DECLARA JUDICIALMENTE TERMINADO** el contrato de arrendamiento para vivienda urbana existente entre la sociedad PROPIEDAD COMÚN S.A.S., en calidad de ARRENDADORA y LUÍS EDUARDO GALINDO PAVA, en calidad de ARRENDATARIO por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 44 # 86 – 46 Interior 604 de la ciudad de Medellín.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de la anterior declaración, se ordena la RESTITUCIÓN del referido bien inmueble. Para tal efecto, se concede a la parte demandada un término de diez (10) días, siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, para que, en forma voluntaria, haga entrega del bien a su arrendadora. En caso contrario, para la práctica de la diligencia de restitución desde ahora se ORDENA COMISIONAR a los JUZGADOS TRANSITORIOS CIVILES MUNICIPALES DE MEDELLÍN (ANT), a fin de que realice la diligencia de entrega del bien inmueble ubicado en la Calle 44 # 86 – 46 Interior 604 de la ciudad de Medellín. De igual forma se advierte que cuenta con las facultades suficientes para SUB COMISIONAR y/o dirigir esta orden a la autoridad que considere competente.

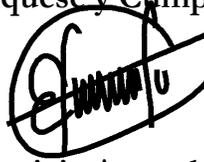
**TERCERO: LIBRAR** en tal sentido por Secretaria el Despacho Comisorio correspondiente.

**CUARTO: REMITIR** por la parte interesada el Despacho Comisorio a la Oficina Judicial (Reparto) de Medellín, para que sea sometido a reparto entre los dos (2) Juzgados Transitorios Civiles Municipales que están operando para conocimiento exclusivo de despachos comisorios.

**QUINTO:** Se condena al demandado al pago de las costas del proceso. Como agencias en derecho se fija la suma de TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL PESOS M/L (\$386.000.00), en la forma establecida en el artículo 366 del Código General del Proceso.

**SEXTO: ORDENAR** la notificación por Estados, indicando que la sentencia no tiene recurso alguno por tratarse de un proceso de única instancia. Lo anterior, atendiendo lo dispuesto en el numeral 9º del artículo 384 del Código General del Proceso.

Notifíquese y Cúmplase



Eliana Patricia Acevedo Uribe

Juez

CERTIFICO. Que el auto anterior fue notificado en ESTADO No. 015 fijados hoy 07 de febrero de 2022 en la secretaría del Juzgado a las 8:00 a.m.

Mariana Londoño B.

SECRETARIA