



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 junio de dos mil veintidós (2022)

Proceso	Verbal Sumario - Restitución de Inmueble Arrendado por Mora.
Demandante	Flor Alba Rincón Arango C.C. 43.766.520
Demandado	Pedro Antonio Rincón Arango C.C. 1.022.032.980
Radicado	05001 41 89 005 2021 00607 00
Sentencia	Nº 009 de 2022
Decisión	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 00607 00 promovido por Flor Alba Rincón Arango en contra de Pedro Antonio Rincón Arango, acto para el cual la parte se encuentra debidamente notificada.

I. ANTECEDENTES

Deprecó la parte actora que se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 10 de enero del 2017 entre FLOR ALBA RINCÓN ARANGO, como

arrendadora, y el señor PEDRO ANTONIO RINCÓN ARANGO, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, correspondientes a los periodos comprendidos entre mayo de 2020 y julio de 2021, y los que se sigan causando en el curso del proceso, que como consecuencia de lo anterior, se ordene al demandado y a la señora ZORANLLY JOHANNA RÍOS GAVIRIA, como ocupante, la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento, ubicado en el segundo piso de la carrera 114 No. 36C – 06 del municipio de Medellín, que no se escuche al demandado u ocupantes del inmueble, durante el transcurso del proceso hasta tanto no se consigne el valor de los cánones adeudados y finalmente que se condene a los demandados en costas y agencias en derecho.

En sustento de tales pedimentos, se adujo en el líbello introductorio que entre la señora FLOR ALBA RINCÓN ARANGO, como arrendadora y el señor PEDRO ANTONIO RINCÓN ARANGO, como arrendatario, se celebró un contrato de arrendamiento el día 10 de enero del 2017 sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 114 No. 36C – 06 (2do Piso) del municipio de Medellín, identificado con la matrícula 800014129; que el plazo señalado en el contrato fue de doce (12) meses contados desde el 10 de enero de 2017, con un canon de arrendamiento mensual de doscientos cincuenta mil pesos Mcte (\$250.000), los cuales deberían ser pagados dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada período mensual; que desde el mes de mayo de 2020, el arrendatario, señor PEDRO ANTONIO RINCÓN ARANGO, ha venido presentando incumplimientos en el pago de los cánones de arrendamiento estipulados, sin ningún abono a la obligación, generando con esto una mora en dichos pagos, y finalmente indicó que el señor PEDRO ANTONIO RINCÓN ARANGO, desocupó el inmueble dejando allí a su pareja sentimental la señora ZORANLLY JOHANNARÍOS GAVIRIA, identificada con cédula de ciudadanía número 32.241.611, quien se niega a realizar la respectiva entrega”.

II. PRUEBAS

1. Copia del contrato de arrendamiento celebrado el 10 de enero del 2017 entre la señora FLOR ALBA RINCÓN ARANGO y el señor PEDRO ANTONIO RINCÓN ARANGO.
2. Factura del impuesto predial.
3. Copia del documento de identidad de la señora Flor Alba Rincón Arango

III. INTERVENCIÓN POR PASIVA

La demanda fue admitida el 02 de noviembre de 2021, y de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020, se procedió el 16 de diciembre de 2021 a enviar la notificación al demandado. Prelucido el término para contestar la demanda y proponer excepciones de mérito frente a las pretensiones formuladas por la parte demandante, la parte demandada el 11 de enero de 2022 sin cumplir con lo indicado en el numeral 4° del auto admisorio e inciso 3° del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, indico en síntesis que la casa que se menciona pertenece a su hermana a la cual le pagaba arriendo, que vivía allí con su ex pareja Zoranlly Johana Ríos Gaviria pero al terminar la relación él se fue de la casa. Indica que Zoranlly quedó con el compromiso de hacer entrega del apartamento a más tardar el 02 de julio de 2021 pero hasta la fecha del presente escrito no lo ha hecho. Finalmente indicó que en varias ocasiones le ha solicitado la entrega, pero se ha negado. Adjuntó a su escrito, acta de mediación donde quedó el compromiso adquirido por ellos respecto del bien inmueble objeto de restitución.

Al respecto tenemos que si bien dicho escrito se presentó dentro del termino de traslado, el demandado no será oído por cuanto no cumplió con lo estipulado en el en el numeral 4° del auto admisorio e inciso 3° del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, además por cuanto del mismo escrito no se concluye que se haya invocado alguna excepción o hecho que deba ser analizado por este fallador, distinto a lo que ya se conoce desde el escrito de la demanda, pues el demanda no negó la existencia del contrato de arrendamiento ni probó no haber incurrido en mora en los meses que se indicaron en el libelo genitor.

Así las cosas, y por ausencia de contestación u oposición este Despacho procede a dictar sentencia, tal y como lo ordena el numeral 3° 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 Flor Alba Rincón Arango, en calidad de ARRENDADORA y, Pedro Antonio Rincón

Arango, 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. En ese punto se advierte que si bien de la lectura de alguna de las pretensiones de la demanda, se indica que se condene u ordene a los demandados, lo cierto es que la demanda solo se instauró en contra del señor Pedro Antonio Rincón Arango y así fue admitida mediante auto de 02 de noviembre de 2021, razón por la cual la señora Zoranlly Johana Ríos Gaviria NO hace parte del proceso.

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 mora en el pago de un solo período mensual o violación de cualquiera de las estipulaciones aquí consignadas dará derecho al arrendador para dar por terminado este contrato y pedir la inmediata Restitución del inmueble (Artículo 22. Ley 820 de 2003), 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 **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L (\$250.000.00)**, los cuales deberían ser pagados dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada período mensual. 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 y en el escrito de la demanda se indicó que el arrendatario incurrió en mora desde el mes de mayo de 2020, por lo que con el acta de mediación que se realizó el 26 de abril de 2021, en la cual se comprometió él y la señora Zoranlly Johana Ríos Gaviria a restituir el bien no se prueba que no se haya incurrido en mora para los periodos por los cuales se demanda.

3. De igual manera, se aprecia que la parte demandada, fue notificada en debida forma; no obstante, no dio cumplimiento al Numeral 4° 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, acarreando inexorablemente como consecuencia del actuar negligente del arrendatario al omitir presentar la contestación de la demanda y los soportes requeridos, asistiéndole en consecuencia 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: “(...) *La mora en el pago de un solo período mensual o violación de cualquiera de las estipulaciones aquí consignadas dará derecho al arrendador para dar por terminado este contrato y pedir la inmediata Restitución del inmueble (Artículo 22. Ley 820 de 2003)*” y Parágrafo de la Clausula 10 del contrato de arrendamiento allegado, 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 condenan a la demandada al pago de las costas del proceso. Como agencias en derecho se fija la suma de un (01) salario mínimo legal mensual vigente, en la forma establecida en el artículo 366 del Código General del Proceso, la cual deberá ser cancelada por la parte demandada en favor de la demandante.

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 Flor Alba Rincón Arango, en calidad de ARRENDADORA y, Pedro Antonio Rincón Arango, en calidad de ARRENDATARIO, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de la arrendataria, sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 114 No. 36C – 06 (2do Piso) del municipio 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 Carrera 114 No. 36C – 06 (2do Piso) del municipio 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.

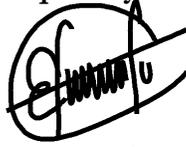
TERCERO: LIBRAR en tal sentido por Secretaria el Despacho Comisorio correspondiente.

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.

CUARTO: CONDENAR al demandado al pago de las costas del proceso. Como agencias en derecho se fija la suma de un (01) salario mínimo legal mensual vigente, en la forma establecida en el artículo 366 del Código General del Proceso, la cual deberá ser cancelada por la parte demandada en favor de la demandante.

QUINTO: 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 9° 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. 078 fijados hoy 07 de junio de 2022 en la secretaría del Juzgado a las 8:00 a.m.

Mariana Londoño B.

SECRETARIA