



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, treinta (30) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Proceso	Verbal Sumario - Restitución de Inmueble Arrendado por Mora
Demandante	José Joaquín Castrillón Zapata C.C. 3.545.783
Demandado	José Alfonso Zapata Londoño C.C. 71.771.053 Niny Johana Cortes Barcenás C.C. 43.268.610
Radicado	05001 41 89 005 2021 00742 00
Sentencia	Nº 007 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 MEDELLÍN, 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 00742 00 promovido por José Joaquín Castrillón Zapata en contra de José Alfonso Zapata Londoño y Niny Johana Cortes Barcenás, acto para el cual las parte se encuentran debidamente notificadas.

I. ANTECEDENTES

Deprecó la parte actora que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana ubicada en la Carrera 102 B Nº 48 C-09 Barrio el Socorro-San Javier de Medellín, y celebrado en el año 2020 entre JOSE JUAQUIN CASTRILON ZAPATA,

quien actúa como arrendador y los señores JOSE ALFONSO ZAPATA LONDOÑO y NINY JOHANA CORTES BARCENAS, quienes actúan como arrendatarios, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamientos pactados, a partir del mes de Julio de 2020, que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la desocupación y entrega del inmueble referido al demandante, que de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione a la autoridad correspondiente para que practique la diligencia de lanzamiento y que se condene en costas.

En sustento de tales pedimentos, la parte actora adujo en el libelo genitor que el señor JOSE JUAQUIN CASTRILLON ZAPATA, como arrendador celebró, mediante documento privado de fecha 27 Junio de 2020, un contrato de arrendamiento con los señores JOSE ALFONSO ZAPATA LONDOÑO y NINY JOHANA CORTES BARCENAS, como arrendatarios sobre el inmueble ubicado en la Carrera 102 B N° 48 C- 09 Barrio el Socorro-San Javier, con folio de matrícula inmobiliaria 001-197455 de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Medellín – Sur, que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de 12 meses contado a partir del 27 de Junio de 2020 y los arrendatarios se obligaron a pagar como canon mensual la suma de Setecientos Mil Pesos M/L (\$700.000.00.), pago que debían efectuar anticipadamente dentro de los primeros tres (3) primeros días de cada mensualidad, que los demandados incumplieron la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrieron en mora en el pago correspondiente al mes de Julio y los meses subsiguientes del año 2020, y los meses siguientes del año 2021 hasta la fecha de radicarse la demanda.

Adujo además que, los demandados han ocasionado graves daños en el inmueble, por lo que éste se encuentra en grave estado de deterioro y adeudan por concepto de servicios domiciliarios, un valor de Un Millón Quinientos Treinta y Cinco Doscientos Ochenta y Ocho Pesos M/l (\$1.535.288.00).

Finalmente indicó que el 21 de Junio de 2021 se llevó a cabo diligencia de conciliación en el centro de conciliación CONCERTEMOS, donde la parte convocada no compareció, como lo indica el anexo de constancia de no comparecencia a una audiencia de conciliación extrajudicial N° 00767 del 13 de Julio de 2021.

II. PRUEBAS

1. Original del contrato de arrendamiento de fecha 27 de junio de. 2020.
2. Fotocopias de cedula de los demandados.

3. Fotocopia del Rut de JOSE ALFONSO ZAPATA LONDOÑO.
4. Factura # 332874 de servicios domiciliarios de la propiedad.

III. INTERVENCIÓN POR PASIVA

La demanda fue admitida el 04 de octubre de 2021, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, se procedió a enviar la citación para diligencia de notificación personal y el aviso a los demandados. Prelucido el término para contestar la demanda y proponer excepciones de mérito frente a las pretensiones formuladas por la parte demandante, los demandados guardaron silencio.

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, y el numeral 2º del artículo 278 ibidem, 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*, dada su condición de persona natural en ejercicio de sus derechos para el arrendatario y el arrendador, 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 la copia del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, en el que confluyen los elementos esenciales para su existencia, 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 incorporales, 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 a la causal invocada para pedir la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, se tiene que:

1. La parte actora invocó como causal de terminación, la mora en los cánones de arrendamiento correspondientes al mes de Julio y los meses subsiguientes del año 2020, y los meses siguientes del año 2021 hasta la fecha de radicarse la demanda.
2. 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.
3. Del contrato de arrendamiento se desprende, el acuerdo de pagar un canon de arrendamiento, cuyo gravamen se impuso a cargo de la parte demandada mensualmente y de manera anticipada, 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.
4. De igual manera, se aprecia que la parte demandada, fue notificada por aviso; 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 (numeral 2° del artículo 278 ibidem), 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 ese orden de ideas, se impone acceder a las pretensiones de la parte demandante, como quiera que se aportó prueba del contrato de arrendamiento de vivienda urbana. Y en virtud de ello, por la cláusula Decimo Primera del contrato de arrendamiento “(...) *Incumplimiento: El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al Arrendador para ejercer las*

siguientes acciones simultáneamente o en el orden que el elija a) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente (...).”, causal que, por no haber sido desvirtuada por la parte demandada, permite inferir que efectivamente incumplió la obligación a su cargo de pagar el precio de la renta. En consecuencia, al arrendador le asiste el derecho de demandar la terminación del contrato y los efectos a ello inherentes.

Se condenan a los demandados 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 dividida y cancelada en partes iguales por los demandados.

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 9º 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 de vivienda urbana existente entre, José Juaquin Castrillón Zapata, como arrendador y José Alfonso Zapata Londoño y Niny Johana Cortes Barcenas, como arrendatarios, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario, sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 102 B N° 48 C- 09 Barrio el Socorro-San Javier de Medellín.

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración, **se ordena la RESTITUCIÓN** del referido 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 arrendador. En caso contrario, para la práctica de la diligencia de restitución desde ahora **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 102 B N° 48 C- 09 Barrio el Socorro-San Javier 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. LIBRAR en tal sentido por Secretaria el Despacho Comisorio correspondiente.

TERCERO: REMITIR por Secretaria 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 a los demandados 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 dividida y cancelada en partes iguales por los demandados.

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. 047 fijados hoy 31 de marzo de 2022 en la secretaría del Juzgado a las 8:00 a.m.

Mariana Londoño B.
SECRETARIA