



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, dieciséis (16) de julio de dos mil veinte (2020)

Proceso	Verbal Sumario - Restitución de Inmueble Arrendado por Mora
Demandante	Propiedad y Vivienda Proviva S.A.S. NIT. 900.384.699-1
Demandados	Juan Pablo Loaiza Zapata C.C. 98.452.087 Diego Humberto López Zapata C.C. 98.577.197
Radicado	05001 41 89 005 2018 01079 00
Sentencia	Nº 006 de 2020
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 2018 01079 00 promovido por la Sociedad PROPIEDAD Y VIVIENDA PROVIVA S.A.S., en contra de JUAN PABLO LOAIZA ZAPATA Y DIEGO HUMBERTO LÓPEZ ZAPATA, acto para el cual las partes se encuentran debidamente notificadas.

I. ANTECEDENTES

Deprecó la parte actora que se declare terminado el Contrato de Arrendamiento suscrito por la sociedad PROPIEDAD Y VIVIENDA PROVIVA S.A.S., y los demandados JUAN PABLO LOAIZA ZAPATA y DIEGO HUMBERTO LÓPEZ ZAPATA, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 34B No. 85 – 16 de la Ciudad de Medellín; y que como consecuencia de la Terminación del Contrato de Arrendamiento por la Causal de Mora en el Pago del Canon de Arrendamiento, se ordené la Restitución del Bien Inmueble mencionado; y de no realizarse la restitución voluntaria en el término señalado en la sentencia, se comisione a la autoridad competente, para que se lleve a cabo la misma.

En sustento de tales pedimentos, se adujo en el libelo introductorio que la sociedad PROPIEDAD Y VIVIENDA S.A.S., como arrendadora y los señores JUAN PABLO LOAIZA ZAPATA y DIEGO HUMEBRTO LÓPEZ ZAPATA, como arrendatarios, celebraron el 24 de agosto de 2012, un Contrato de Arrendamiento por el término de seis (6) meses; sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 34 B N°. 85-16 de la ciudad de Medellín e identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-343111, y cuyos linderos se encuentran descritos en la Escritura Pública número 1554 de 30 de marzo de 2004, de la Notaria Veintinueve del Círculo de Medellín.

Manifestó que se pactó un canon inicial de arrendamiento por valor de SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/L (\$780.000.00), los cuales serían cancelados el 24 de cada período mensual.

Indicó que a la data de presentación de la demanda, los cánones de arrendamiento que adeudan los arrendatarios son los siguientes:

AÑO	MES	VALOR
2016	Noviembre	\$ 444.568,00
	Diciembre	\$ 900.000,00
2017	Enero	\$ 900.000,00
	Febrero	\$ 900.000,00
	Marzo	\$ 900.000,00
	Abril	\$ 900.000,00
	Mayo	\$ 900.000,00
	Junio	\$ 900.000,00

	Julio	\$ 900.000,00
	Agosto	\$ 900.000,00
	Septiembre	\$ 951.000,00
	Octubre	\$ 951.000,00
	Noviembre	\$ 951.000,00
	Diciembre	\$ 951.000,00
2018	Enero	\$ 951.000,00
	Febrero	\$ 951.000,00
	Marzo	\$ 951.000,00
	Abril	\$ 951.000,00
	Mayo	\$ 951.000,00
	Junio	\$ 951.000,00
	Julio	\$ 951.000,00
	Agosto	\$ 951.000,00

II. PRUEBAS

- 1. Contrato de Arrendamiento para Vivienda Urbana (Fls. 8 a 10).
- 2. Fotocopia Simple de la Escritura Pública No. 1554 de 30 de marzo de 2004, de las Notaria Veintinueve (29) del Circulo de Medellín. (Fls. 11 a 14).
- 3. Certificado de existencia y representación de la Sociedad Propiedad y Vivienda Proviva S.A.S., expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. (Fls. 15 a 18).

III. INTERVENCIÓN POR PASIVA

La demanda fue admitida el 10 de abril de 2019 (Fls. 29), y mediante providencia de 24 de octubre de 2019 (Fls. 41), se accedió a cambio de dirección. Una vez enviada la notificación personal de conformidad al artículo 291 del Código General del Proceso (Fls. 32 a 35 y 36 a 40), se procedió a enviar la notificación por aviso a los demandados JUAN PABLO LOAIZA ZAPATA y DIEGO HUMBERTO LÓPEZ ZAPATA, tal y como lo preceptúa el artículo 292 del mismo estatuto (Fls. 43 a 48 y 49 a 58; y por ausencia de contestación u oposición se pasó a despacho el proceso el 18 de diciembre de 2019.

Así las cosas, procede el despacho a dictar sentencia, en acatamiento de lo ordenado en 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 la sociedad PROPIEDAD Y VIVIENDA PROVIVA S.A.S., como arrendataria y JUAN PABLO LOAIZA ZAPATA y DIEGO HUMBERTO LÓPEZ ZAPATA, como arrendadores, 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 para 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 repunte 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 para 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 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 comprendidos entre los meses de noviembre de 2016 y agosto de 2018, como quedó relacionado en precedencia, ante lo cual el Despacho trasladó la carga de la prueba a la parte demandada, correspondiéndole a ésta 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 para Vivienda Urbana se desprende, el acuerdo de pagar un canon de arrendamiento, que para la data de la firma del contrato ascendía a la suma de **SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/L (\$780.000.00)**, valor que anualmente se modificó con el IPC, tal y como lo estipuló el contrato para vivienda urbana en su cláusula segunda, cuyo gravamen se impuso el 24 de cada período mensual, en forma anticipada, y a cargo de la parte demandada y que para la data de presentación de la demanda ascendió a la suma de **NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS M/L (\$951.000,00)**. 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 dieron 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, 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 “(...) *La mora por falta de pago de la renta mensual en la oportunidad y forma acordada facultará al ARRENDADOR para hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del bien.*” (Cláusula tercera – Contrato de Arrendamiento para Vivienda Urbana Fls. 8 a 10), 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 condena a la parte demandada al pago de las costas del proceso. Como agencias en derecho se fija la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS M/L (\$1.500.000.00), en la forma establecida en el artículo 366 del Código General del Proceso, y que será dividida en partes iguales por ambos 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 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 suscrito entre la Sociedad PROPIEDAD Y VIVIENDA PROVIVA S.A.S., identificada con NIT. 900.384.699-1, como arrendadora, y JUAN PABLO LOAIZA ZAPATA y DIEGO HUMBERTO LÓPEZ ZAPATA identificados con cédula de ciudadanía número 98.452.087 y 98.577.197, respectivamente, como arrendatarios, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de los arrendatarios, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 34 B N. 85-16 del Municipio 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 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 34 B No. 85-16 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.

QUINTO: CONDENAR a la parte demandada al pago de las costas del proceso. Como agencias en derecho se fija la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS M/L (\$1.500.000.00), en la forma establecida en el artículo 366 del Código General del Proceso, y que será dividida en partes iguales por ambos demandados.

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 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.	021
21 Julio. 20 en la secretaría del Juzgado	
a las 8:00 a.m.	
	
SECRETARIA	