



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/Cambio de Destinación del bien Inmueble
Demandante	Compañía Inmobiliaria S.A.S. NIT. 900.480.860-0
Demandados	Oscar Mauricio Corredor Díaz C.C. 71.696.449 Yolanda Díaz Correa C.C. 23.543.298
Radicado	05001 41 89 005 2018 01271 00
Sentencia	Nº 874 de 2020
Decisión	Declara Judicialmente Terminado Contrato de Arrendamiento para Vivienda Urbana por Mora en el Pago de Cánones de Arrendamiento y/o Cambio de Destinación del bien Inmueble.

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 RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO POR MORA EN EL PAGO DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO Y/O CAMBIO DE DESTINACIÓN DEL BIEN INMUEBLE, identificado con radicado único nacional 05001 41 89 005 2018 01271 00, promovido por la Sociedad COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S., en contra de OSCAR MAURICIO CORREDOR DÍAZ Y YOLANDA DÍAZ CORREA, acto para el cual las partes se encuentran debidamente notificadas.

I. ANTECEDENTES

Deprecó la parte actora que se declare el incumplimiento contractual y se de por terminado el Contrato de Arrendamiento suscrito el 29 de junio de 2013, celebrado entre los señores OSCAR MAURICIO CORREDOR DÍAZ y YOLANDA DÍAZ CORREA y la COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S., sobre el bien inmueble denominado Apartamento N° 301 ubicado en la Calle 40 N° 90-48 del Barrio la América de Medellín, con los linderos contenidos en la Escritura Pública 13.459 de 13 de diciembre de 2004 de la Notaría 15 de Medellín, por las causales de incumplimiento denominadas *“falta del pago del canon de arrendamiento”* y/o *“Destinación distinta al inmueble por la que le fue dado en arriendo”*.

En sustento de tales pedimentos, se adujo en el libelo introductorio que entre la sociedad COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S., en calidad de arrendador y los señores OSCAR MAURICIO CORREDOR DÍAZ y YOLANDA DÍAZ CORREA, en calidad de arrendatarios, se celebró un contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito el 29 de junio de 2013, sobre el bien inmueble denominado Apartamento N° 301 ubicado en la Calle 40 N° 90-48, del Barrio la América de Medellín y determinado por los linderos contenidos en la Escritura Pública 13.459 de 13 de Diciembre de 2004 de la Notaría 15 de Medellín.

Indicó que el referido Contrato se pactó por un término de 12 meses, pero a la fecha de presentación de la demanda se encuentra vigente; y se estableció un canon de arrendamiento inicial incluida en éste la cuota de administración del mismo por valor de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L (\$750.000.00), suma que debía ser cancelada de manera anticipada los cinco (5) primeros días de cada período contractual. Y para el año 2018 el valor del canon de arrendamiento ascendió a la suma de NOVECIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M/L (\$931.396.00).

Afirmó que a la fecha de presentación de la demanda los demandados adeudan *“(…) los comprendidos desde el mes de julio de 2017 a la fecha, lo prueba fallo que se anexa de proceso ejecutivo que se instauró por estos hechos en contra de los demandados y que cursa en el Juzgado 01 civil municipal de Medellín y que está vigente”*.

Finalmente, manifestó que “(...) *Del estado del inmueble, se declara que hicimos visita del inmueble en acompañamiento de la policía por dos agentes del cuadrante N° 1 de la estación de policía de Laureles (se anexa reporte de visita), para acordar una entrega voluntaria del inmueble y el cobro conciliatorio de lo adeudado, a lo que los arrendatarios hicieron caso omiso, además nos encontramos con que el inmueble dado en arriendo para vivienda urbana ha sido destinado para actividades comerciales de establecimientos de comercio de propiedad de los demandados, véase certificado de existencia y representación que se anexa de: “MANIPULE BIEN S.A.S.” (...)*”.

II. PRUEBAS

1. Fotocopia Auténtica del Contrato de Arrendamiento para Vivienda Urbana. (Fls. 8 a 12).
2. Certificado de Existencia y Representación de la Sociedad Compañía Inmobiliaria S.A.S. (Fls. 14 a 16).
3. Copia del Reglamento de Propiedad Horizontal - Escritura Pública N°. 13.459. (Fls. 17 a 19).
4. Carta de la Sociedad Compañía Inmobiliaria S.A.S., dirigida a los señores OSCAR MAURICIO CORREDOR DIAZ y YOLANDA DIAZ CORREA, de fecha 23 de noviembre de 2016, con la constancia de envío a través de la empresa Servientrega. (Fls. 20 a 21).
5. . (Fls. 21).
6. Carta de la Sociedad Compañía Inmobiliaria S.A.S., dirigida a la Estación de Policía Laureles de fecha 11 de julio de 2018 con constancia de recibido de la misma. (Fls. 22).
7. Certificado de Existencia y Representación de la Sociedad “Manipule Bien S.A.S.”, expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (Fls. 23 a 26).
8. Fotocopia Simple del Resumen de Acta de Audiencia Pública celebrada el 4 de julio de 2018 por el Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Medellín dentro del Proceso Ejecutivo instaurado por la Sociedad Compañía Inmobiliaria S.A.S., en contra de Oscar Mauricio Corredor Diaz y Yolanda Diaz de Corredor. (Fls. 27 a 28).

III. INTERVENCIÓN POR PASIVA

La demanda fue admitida el 09 de abril de 2019 (Fls. 29), y reformada la misma el 12 de julio del mismo año (Fls. 49 a 50). Una vez enviadas las notificaciones personales (Fls. 35 y 37 y 38 a 40 y 55 a 57 y 58 a 60), de conformidad al artículo 291 del Código General del Proceso se procedió a enviar las notificaciones por aviso a los demandados OSCAR MAURICIO CORREDOR DÍAZ y YOLANDA DÍAZ CORREA (Fls. 62 a 67 y 68 a 78), tal y como lo preceptúa el artículo 292 del mismo estatuto; y por ausencia de contestación u oposición frente a la demanda y reforma de la misma, se pasó a despacho para sentencia el presente asunto, el 22 de enero de 2020 (Fls. 79).

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 COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S., como arrendador y OSCAR MAURICIO CORREDOR DÍAZ y YOLANDA DÍAZ CORREA, como arrendatarios, 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 fotocopia auténtica del 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 a las causales invocadas por la parte accionante para pedir la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, se tiene que:

1. En relación a la primera causal de terminación del Contrato de Arrendamiento para Vivienda Urbana invocada, esto es, "*Falta del pago del canon de arrendamiento desde el periodo de julio – agosto de 2017 hasta la fecha y los que en adelante se causen hasta la entrega efectiva del inmueble (...)*", 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 invocados, 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 **SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L (\$750.000.00)**, 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 los primeros cinco (5) días de cada período mensual, en forma anticipada, y a cargo de la parte demandada. 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 otro lado, y haciendo referencia a la segunda causal de terminación del Contrato de Arrendamiento para Vivienda Urbana invocada, esto es, "*Destinación distinta al inmueble por la que fue dado en arriendo del mismo a los demandados*", es pertinente indicar y tal y como lo certifica la prueba documental allegada visible de folios 24 a 26 del expediente, que la Sociedad Manipule Bien S.A.S., tiene su domicilio principal en la Calle 40 N°. 90-48 de Medellín, dirección que coincide con la relacionada en el bien inmueble objeto de litigio. Además del contrato de arrendamiento para vivienda urbana aportado de folios 8 a 12 del plenario, se extrae de su cláusula TERCERA la prohibición del cambio de destinación del bien inmueble objeto de contrato en los siguientes términos "(...) **Destinación:** LOS ARRENDATARIOS se obligan a destinar este inmueble para vivienda suya y no para darle otro uso, ni ceder, ni transferir el inmueble sin la autorización escrita del ARRENDADOR, durante el término de vigencia de este contrato y el de sus prórrogas. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho al ARRENDADOR para dar por terminado el contrato y exigir la restitución del inmueble".

4. 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, acarreando 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 no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.*” (Cláusula décimo primera – Contrato para vivienda urbana Fls. 8 a 12), y por la causal de “*Destinación distinta al inmueble por la que fue dado en arriendo del mismo a los demandados*” (Cláusula Tercera – Contrato para vivienda urbana Fls. 8 a 12), causales que por no haber sido desvirtuadas por la parte demandada, permiten inferir que efectivamente incumplió las obligaciones a su cargo de pagar el precio de la renta y de destinar el bien inmueble arrendado para vivienda urbana. En consecuencia, a la sociedad arrendadora le asiste el derecho de demandar la terminación del contrato y los efectos a ello inherentes.

Finalmente, atendiendo el decreto de la medida cautelar mediante providencia de 22 de enero pasado (Fls. 79), y según lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 384 del Código General del Proceso, la referida medida será levantada si la parte demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios, o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia.

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 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 para vivienda urbana existente entre la Sociedad COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S., identificada con NIT. 900.480.860-0, como arrendador y OSCAR MAURICIO CORREDOR DÍAZ y YOLANDA DÍAZ DE CORREDOR identificados con cédula de ciudadanía número 71.696.449 y 23.543.298, respectivamente, como arrendatarios, por las causales de mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de los arrendatarios y/o Destinación distinta al Inmueble por la que le fue dado en arriendo del mismo a los demandados, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 40 N°. 90-48 Apartamento 301 del Barrio de la América 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 realicen la diligencia de entrega del bien inmueble ubicado en la Calle 40 N°. 90-48 Apartamento 301, del Barrio de la América 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: Según lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 384 del Código General del Proceso, la medida cautelar decretada dentro del proceso será levantada si la parte demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios, o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia.

SEXTO: Se condena a la 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.

SÉPTIMO: 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. <u>021</u> fijados hoy <u>21 Julio 20</u> en la secretaría del Juzgado a las 8:00 a.m.  SECRETARIA
--