



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.
Demandantes	Isabel Cristina Toro Ángel C.C. 21.575.132 Cecilia María Toro Ángel C.C. 21.575.767
Demandado	Carlos Eduardo Murillo Gómez C.C. 98.541.685
Radicado	05001 41 89 005 2019 00131 00
Sentencia	Nº 875 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 2019 00131 00 promovido por ISABEL CRISTINA TORO ÁNGEL Y CECILIA MARÍA TORO ÁNGEL en contra de CARLOS EDUARDO MURILLO GÓMEZ, acto para el cual las partes se encuentran debidamente notificadas.

I. ANTECEDENTES

Deprecó la parte actora que se declare judicialmente el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento por parte del arrendatario por el no pago oportuno y completo del canon

de arrendamiento causado desde septiembre de 2017 hasta febrero de 2019, y como consecuencia de lo anterior, solicitó declarar la terminación del mismo sobre el apartamento 413 del Conjunto Residencial Guadarrama 2 – Cuarto útil y Parqueadero 105, ubicado en la Calle 34 N° 86 A – 67 de la ciudad de Medellín.

Adujo que el demandado debe restituir a la parte arrendadora el bien inmueble arrendado en el estado que fue entregado; y en caso de que no se entregue el mismo en el término establecido se deberá comisionar a la Inspección de Policía o a la Autoridad competente.

En sustento de tales pedimentos, se indicó en el líbelo introductorio que el 06 de julio de 2013, las demandantes como propietarias y actuando en calidad de arrendadoras y, el demandado actuando como arrendatario, celebraron un Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana ubicado en la Calle 34 N° 86 A – 67, Apartamento 413 del Conjunto Residencial Guadarrama 2 – Cuarto útil y Parqueadero 105 de la ciudad de Medellín, identificados con Matrículas Inmobiliarias N° 001-537914 y 001-537963, respectivamente, cuyos linderos se relacionan en las Escrituras Públicas N° 1466 de 19 de junio de 2009 y 356 de 22 de febrero de 2010, respectivamente, ambas de la Notaría Séptima de Medellín.

Manifestó que la parte demandada ha incumplido de manera reiterada con el pago oportuno del canon de arrendamiento pactado y con la restitución del bien inmueble, y en aras de obtener el cabal cumplimiento y evitar el perjuicio económico solicitó audiencia de conciliación extraprocesal que se llevó a cabo ante la Cámara de Comercio de Medellín el 17 de junio de 2014, respecto de la cual se llegó a tres acuerdos, los cuales fueron incumplidos por el demandado así: *“Se pactó el día 31 de julio como fecha de terminación del contrato de arrendamiento; consecuencia de lo anterior, el inmueble arrendado sería entregado por el demandado a mis poderdantes el día 31 de julio; el demandado se obliga al pago de los cánones adeudados de marzo a julio de 2014”*. Y con el referido acuerdo la parte demandante inició proceso ejecutivo por obligación de hacer, pero el Juzgado de conocimiento negó la pretensión porque el documento aportado como base de ejecución carecía de linderos.

Indicó que a pesar de que el demandado ha realizado abonos con posterioridad al 31 de julio de 2014 e imputados los abonos efectuados en el 2018 por valor de DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L (\$2.250.000,00), a la fecha de presentación de la demanda adeuda a la parte demandante lo siguiente:

- Por el mes de septiembre de 2017 un saldo de (\$253.047.00)
- Por cada uno de los meses de octubre de 2017 a julio de 2018, un canon mensual de (\$933.000.00)
- Por cada uno los meses de agosto de 2018 a febrero de 2019, un canon mensual de (\$988.047.00).

Para un total adeudado de (\$16.499.376.00).

Finalmente aseveró que el demandado se niega a entregar el bien inmueble y que se requiere el mismo para proceso de Venta.

II. PRUEBAS

1. Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana. (Fls. 9 a 10).
2. Certificado de Tradición del bien inmueble con Número de Matrícula No. 001-537914. (Fls. 11 a 14).
3. Escritura Pública No. 356 de 22 de febrero de 2010. (Fls. 15 a 17).
4. Carta de Terminación Unilateral de Contrato de Arrendamiento Urbano por parte del arrendador, dirigida a Carlos Murillo, con la constancia de haber sido enviada a través de la empresa de servicio postal Servientrega. (Fls. 18 a 20).
5. Acta de conciliación Extraprocesal de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia de fecha 17 de junio de 2014. (Fls. 21 a 23).
6. Carta de fecha 05 de agosto de 2014, dirigida por la parte demandante a la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia solicitando Acta de Incumplimiento. (Fls. 24).
7. Comunicación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia dirigida al Juez Municipal de Medellín – Reparto, de fecha 05 de agosto de 2014. (Fls. 25 a 26).
8. Registro de Acta de Audiencia Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. (Fls. 27).
9. Constancia de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia respecto de la calidad como conciliador inscrito de la referida entidad del señor Daniel Sanín Mantilla. (Fls. 28).

10. Citación para audiencia de conciliación al señor Carlos Murillo en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. (Fls. 29).
11. Fotocopia simple de la providencia que libra mandamiento de pago el 11 de diciembre de 2014 proferida por el Juzgado Sexto Civil Municipal de Oralidad. (Fls. 30 a 31).
12. Fotocopia simple de la demanda ejecutiva de menor cuantía presentada por Isabel Cristina Toro Ángel contra Carlos Eduardo Murillo, ante la Oficina Judicial de Medellín con fecha de 05 de septiembre de 2014. (Fls. 32 a 36).
13. Comunicaciones enviadas al señor Carlos Murillo de fecha 24 de enero de 2018, 07 de marzo de 2016, 15 de enero de 2016, 26 de octubre de 2015, 16 de septiembre de 2015, 07 de julio de 2015, 06 de mayo de 2015, 19 de marzo de 2016, todas las anteriores respecto del estado de cuenta y notificación para dar por terminado el contrato de arrendamiento. (Fls. 37 a 51).

III. INTERVENCIÓN POR PASIVA

La demanda fue admitida el 29 de julio de 2019 (Fls. 52), y enviada la notificación personal (Fls. 57 a 60), de conformidad al artículo 291 del Código General del Proceso, se procedió a enviar la notificación por aviso al demandado (Fls. 66 a 69), 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 04 de febrero de 2020 (Fls. 70), 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 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 ISABEL CRISTINA TORO ÁNGEL y CECILIA MARÍA TORO ÁNGEL, como arrendadoras y CARLOS EDUARDO MURILLO GÓMEZ, como 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 reputa 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, *"Por el no pago oportuno y completo del canon de arrendamiento causado desde el mes de septiembre de 2017 a febrero de 2019"*, 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 de 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 a cargo de la parte demandada, y que para la data de presentación de la demanda ascendió a la suma de **NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CUARENTA Y SIETE PESOS M/L (\$988.047,00)**. 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 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, 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 “1. *La no cancelación por parte de el (los) arrendatario (s) del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo. (...)*” (Cláusula Séptima – Terminación del Contrato – Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana Fls. 9 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 con sus respectivos reajustes, a pesar de haberse comprometido mediante suscripción del referido contrato de arrendamiento, la Audiencia de Conciliación Extraprocesal ante la Cámara de

Comercio de Medellín para Antioquia y los requerimientos de entrega del bien inmueble dado en arriendo y pago de canon de arrendamiento, tal como se verifica en el acervo probatorio aportado con la presente demanda. En consecuencia, a las arrendadoras les 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 DE PESOS M/L (\$1.000.000.00), 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 ISABEL CRISTINA TORO ÁNGEL Y CECILIA MARÍA TORO ÁNGEL identificadas con cédula de ciudadanía número 21.575.132 y 21.575.767, respectivamente, como arrendadoras y CARLOS EDUARDO MURILLO GÓMEZ identificado con cédula de ciudadanía número 98.541.685 como 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 34 No. 86 A -67, Apartamento 413 del Conjunto Multifamiliar Guadarrama No. 2 P.H., Cuarto útil y Parquadero 105 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 No. 86 A -67, Apartamento 413 del Conjunto Multifamiliar Guadarrama No. 2 P.H., Cuarto útil y Parquedero 105 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 al demandado al pago de las costas del proceso. Como agencias en derecho se fija la suma de UN MILLÓN DE PESOS M/L (\$1.000.000.00), 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. 021 fijados hoy 21 de Julio de 2020 en la secretaría del Juzgado a las 8:00 a.m.

Mariana Londoño B.
SECRETARIA