



**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, diecinueve (19) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

<b>Proceso</b>	Verbal Sumario - Restitución de Inmueble Arrendado por Mora.
<b>Demandante</b>	John Jairo López Blandón C.C. 70.722.742
<b>Demandado</b>	Julián David Valencia Hernández C.C. 80.181.142
<b>Radicado</b>	05001 41 89 005 2019 00482 00
<b>Sentencia</b>	Nº 005 de 2021
<b>Decisión</b>	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 2019 00482 00 promovido por JOHN JAIRO LÓPEZ BLANDÓN en contra de JULIÁN DAVID VALENCIA HERNÁNDEZ, acto para el cual las partes se encuentran debidamente notificadas.

**I. ANTECEDENTES**

Deprecó la parte actora que se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado el 11 de abril de 2013, entre el señor JOHN JAIRO LÓPEZ BLANDÓN, como arrendador y los señores JULIÁN DAVID VALENCIA HERNÁNDEZ y YEHIMI CAROLINA MORALES RIVERA, como arrendatarios, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

En consecuencia, se condene a los demandados a restituir al demandante el bien inmueble objeto de restitución, ubicado en la Carrera 94 No. 48D - 40 Apto 202, Edificio Robledo Velásquez, Barrio La Pradera – Floresta, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 001-1039667 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte y Escritura Pública No. 326 de 15 de febrero de 2013, de la Notaria Veintiséis del Circulo de Medellín.

Que no se escuche a los demandados durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados correspondientes a los meses de abril y mayo de 2019, por la suma de UN MILLÓN CIEN MIL PESOS (\$1.100.000,00); según lo dispuesto en los incisos 1º y 2º del artículo 384 del Código General del Proceso.

Finalmente, se ordene la práctica de la diligencia de entrega de bien inmueble arrendado a favor del demandante, según lo preceptuado en el artículo 308 del Código General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

En sustento de tales pedimentos, se adujo en el libelo introductorio que el señor JOHN JAIRO LÓPEZ BLANDÓN como arrendador, celebró mediante documento privado de 11 de abril de 2013, contrato de arrendamiento con los demandados JULIÁN DAVID VALENCIA HERNÁNDEZ y YEHIMI CAROLINA MORALES RIVERA, como arrendatarios, sobre un bien inmueble de su propiedad, ubicado en la Carrera 94 No. 48D-40 Apto 202, Edificio Robledo Velásquez, Barrio La Pradera – Floresta, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1039667 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, y Escritura Pública No. 326 de 15 de febrero de 2013, de la Notaría Veintiséis del Círculo de Medellín.

Manifestó la parte demandante que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de un año (1) contado a partir de 11 de abril de 2013, con un canon de arrendamiento mensual anticipado por valor de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESO (\$450.000,00).

Indicó la parte petente que los demandados han sido inconsistentes e irregulares en el pago, toda vez que realizaron los pagos por cuotas, ejemplo, en el mes de abril, cancelaron la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000,00), correspondientes al canon del mes de marzo.

Refirió la parte actora que los accionados incumplieron la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma estipulada en el contrato e incurrieron en mora en el pago correspondiente al mes de abril y en lo que transcurrió del mes de mayo de 2019 (A la fecha de

presentación de la demanda), teniendo en cuenta que el canon de arrendamiento para el 2019, fue de QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$550.000.00).

Expresó el demandante que intentó directamente y a través de terceros, dialogar con el demandado para realizar acuerdo de restitución del inmueble de manera voluntaria y procurando evitar el litigio judicial, pero no fue sido posible.

Finalmente, precisó en el libelo de la demanda que es aplicable al caso concreto, la cláusula séptima del contrato, especialmente, lo consagrado en el numeral 1. Del Artículo 22 de la Ley 820 de 2003 (Régimen de arrendamiento de vivienda Urbana).

## **II. PRUEBAS**

1. Original del Contrato de Arrendamiento de 11 de abril de 2013, suscrito por el señor JOHN JAIRO LÓPEZ BLANDÓN como arrendador y el señor JULIÁN DAVID VALENCIA HERNÁNDEZ y la señora YEHIMI CAROLINA MORALES RIVERA, como arrendatarios. (Fls. 7 a 8).
2. Copia del Certificado de Tradición del inmueble. (Fls. 9 a 11).

## **III. INTERVENCIÓN POR PASIVA**

La demanda se admitió y se decretó inspección judicial mediante providencia de 16 de agosto de 2019 (Fls. 12 a 13), se envió la notificación personal (Fls. 15 a 21) de conformidad al artículo 291 del Código General del Proceso con resultado positivo, se procedió a enviar la notificación por aviso tal y como lo preceptúa el artículo 292 del mismo estatuto. Advierte esta agencia judicial que únicamente se envió al señor JULIÁN DAVID VALENCIA HERNÁNDEZ (Fls. 26 a 31), en razón que la parte demandante desistió de las pretensiones de la demanda en contra de la señora YEHIMI CAROLINA MORALES RIVERA, solicitud que se resolvió mediante providencia de 03 de diciembre de 2020 (Fls. 36), aceptando el referido desistimiento.

Así las cosas, y por ausencia de contestación u oposición este despacho pasó a despacho para dictar sentencia el 03 de diciembre de 2020, 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 JOHN JAIRO

LÓPEZ BLANDÓN, como arrendador y JULIÁN DAVID VALENCIA HERNÁNDEZ 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 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 incorporeales, 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 no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.*", 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; ahora bien, 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 **CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L (\$450.000.00)** valor que anualmente se modificó, y para el momento de presentación de la demanda ascendió a la suma de **QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L (\$550.000.00)**, tal y como lo estipuló el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, y cuyo gravamen se impuso a cargo de la parte demandada dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, conforme acuerdo verbal manifestado por la parte demandante en el hecho segundo de la demanda. 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, 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 no cancelación por parte de el (los) arrendatario (s) del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo (...)*.” (Cláusula séptima – Contrato para vivienda urbana Fls. 7 a 8), 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, al arrendador le asiste el derecho de demandar la terminación del contrato y los efectos a ello inherentes.

Se condena al señor JULIÁN DAVID VALENCIA HERNÁNDEZ al pago de las costas del proceso. Como agencias en derecho se fija la suma de CIEN MIL PESOS M/L (\$100.000.00), 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 de vivienda urbana existente entre JOHN JAIRO LÓPEZ BLANDÓN identificado con cédula de ciudadanía número 70.722.742, como arrendador y JULIÁN DAVID VALENCIA HERNÁNDEZ identificado con cédula de ciudadanía número 80.181.142, 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 Carrera 94 N° 48D – 40 Apartamento 202, Edificio Robledo Velásquez – Barrio la Pradera – Floresta. 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 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 Carrera 94 N° 48D – 40 Apartamento 202, Edificio Robledo Velásquez – Barrio la Pradera – Floresta. 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.

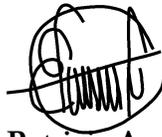
**TERCERO: LIBRAR** en tal sentido por Secretaria el Despacho Comisorio correspondiente.

**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:** Se condena al demandado al pago de las costas del proceso. Como agencias en derecho se fija la suma de CIEN MIL PESOS M/L (\$100.000.00), 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 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 fijados hoy 24 de febrero de 2021 en la secretaría del Juzgado a las 8:00 a.m.

\_\_\_\_\_  
Mariana Londoño B.

**SECRETARIA**