



**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, doce (12) de enero de dos mil veintiuno (2021)

<b>Proceso</b>	Verbal Sumario - Restitución de Inmueble Arrendado por Mora.
<b>Demandante</b>	Viviana Cardona Gil C.C. 1.017.124.965
<b>Demandado</b>	Gladys Patricia Echeverry Sánchez C.C. 43.548.902
<b>Radicado</b>	05001 41 89 005 2019 00912 00
<b>Sentencia</b>	N° 001 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 MEDELLIN, CASA DE JUSTICIA DEL 20 DE JULIO**, se constituye en audiencia pública con el fin de realizar la establecida en el numeral 3° 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 00912 00 promovido por Viviana Cardona Gil en contra de Gladys Patricia Echeverry Sánchez, 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 09 de Abril de 2012, entre GLORIA EUGENIA GIL URREO Q.E.P.D, en calidad de ARRENDADORA y GLADYS PATRICIA ECHEVERRY SÁNCHEZ, en calidad de ARRENDATARIA (contrato que a partir de la muerte de la ARRENDADORA, siguió ejecutándose con la señora VIVIANA CARDONA GIL después del 06 de Mayo de 2015),

por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, a partir de Enero de 2019.

Y que consecuentemente a lo anterior se condene a la demandada GLADYS PATRICIA ECHEVERRY SÁNCHEZ, a restituir a la demandante VIVIANA CARDONA GIL, el bien inmueble objeto de arrendamiento que se encuentra ubicado en la Carrera 98 No. 47 A- 68 del Barrio San Javier de Medellín e identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 001-6469 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Finalmente, que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de VIVIANA CARDONA GIL, según lo dispuesto en el artículo 384 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012), comisionando al funcionario correspondiente; y costas del proceso.

En sustento de tales pedimentos, se adujo en el líbello introductorio que entre la difunta madre de la demandante, GLORIA EUGENIA GIL URREO Q.E.P.D., y la hoy demandada GLADYS PATRICIA ECHEVERRY SÁNCHEZ, se suscribió un Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana, desde el 09 de Abril de 2012, sobre el bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 001-6469 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, ubicado en la Carrera 98 No. 47<sup>a</sup>-68 (Dirección Catastral) y Carrera 98 No. 48-68 del Barrio San Javier de Medellín (ambas direcciones corresponden al mismo bien inmueble).

Aunado a lo anterior, manifestó la parte demandante en el hecho tercero de la demanda que “(...) Después de la muerte de mi señora madre GLORIA EUGENIA GIL URREO Q.E.P.D., acaecida en fecha 06 de Mayo de 2015, consentí verbalmente con la señora GLADYS PATRICIA ECHEVERRY SÁNCHEZ, seguir ejecutando el contrato de arrendamiento descrito en el punto primero de los hechos (...)”.

Posteriormente, manifestó la parte demandante que mediante Escritura Pública No. 6065 de 13 de Octubre de 2016 otorgada ante la Notaria 19 del Circulo de Medellín, mis hermanos y la suscrita llevamos a cabo el trámite de liquidación sucesoral de nuestra finada madre GLORIA EUGENIA GIL URREO Q.E.P.D., habiéndoseme adjudicado dentro del trámite el bien inmueble materia de arrendamiento descrito en el punto primero de los hechos de esta demanda.

De otro lado, adujo la parte actora en el hecho quinto de la demanda que GLADYS PATRICIA ECHEVERRY SÁNCHEZ, empezó a retrasarse en los pagos del canon mensual del arriendo, lo cual motivó a la demandante a enviar una misiva el 14 de agosto de 2019, en la cual le informó la decisión unilateral de dar por terminado el contrato de arrendamiento, por incumplimiento del contrato imputable a la arrendataria, consistente en el no pago puntual del canon de

arrendamiento; y que a 14 de agosto de 2019, la inquilina estaba en mora de pagar todos los cánones correspondientes al año 2019, lo cual estaba en contradicción con las estipulaciones contractuales de que el pago debía hacerse por adelantado dentro de los primero cinco (5) días de cada mes.

Adicionalmente, manifestó en el hecho sexto de la demanda que “(...) En fecha 04 de septiembre de 2019 la señora GLADYS PATRICIA ECHEVERRY SÁNCHEZ, me escribe un whatsapp, en donde me pide un número de cuenta para consignarme \$5.000.000, yo la llame por teléfono y le recordé que ya nuestro contrato había finiquitado desde que le envié la carta de fecha 14 de Agosto de 2019, también le dije que para esa fecha me adeudaba \$9.000.000 (Nueve Millones de Pesos), que no me interesaba recibirle dinero, que me interesaba que me entregara el inmueble para no tener que demandarla, también le escribí a su whatsapp recordándole la carta de terminación del contrato y le hice énfasis en que me entregara el inmueble, preguntándole que fecha sugería para la entrega de la casa; la señora no contestó mi mensaje, pero al día siguiente (05 de septiembre de 2019) me adjuntó una consignación a mi cuenta por valor de \$5.000.000, resalto que el número de cuenta le fue suministrado por uno de mis hermanos (...)”

Finalmente, indicó que la parte demandada incumplió el contrato de arrendamiento, porque no pago el canon de arrendamiento según se estipuló en el contrato; y que la consignación de Cinco Millones de Pesos (\$5.000.000), no puede considerarse como una purga de la mora, toda vez que la consignación se hizo en contra de la voluntad de la arrendadora, sumado a que esta fue clara en mantenerse en su decisión de terminar el contrato, no obstante si en un hipotético evento el juzgado aceptase dicho pago extemporáneo, aún estaría pendiente el pago de los cánones de Junio, Julio, Agosto y Septiembre de 2019, situación que encaja en la descripción del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 en su numeral 1, que señala dentro de las causales para terminar el contrato por parte del Arrendador: 1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. El monto final del canon de arrendamiento en el año 2019 ascendió a la cantidad de \$1.000.000.

## II. PRUEBAS

1. Original del contrato de Arrendamiento de 09 de Abril de 2012 (Fls. 9 a 16).
2. Certificado de Tradición y Libertad actualizado del inmueble objeto de demanda (Fls. 17 a 21).
3. Registro Civil de defunción de la señora GLORIA EUGENIA GIL URREO (Fls. 22).
4. Escritura Pública No. 6065 de 13 de Octubre de 2016, otorgada ante la Notaria 19 del Círculo de Medellín (Fls. 23 a 40).

5. Constancia de envío y recibido expedido por la empresa de Correo Servientrega de la misiva enviada por la actora a la demandada el 14 de agosto de 2019 (Fls. 41 a 45).
6. Fotos de conversaciones sostenidas por la actora y la demandada vía whatsapp y de consignación bancaria, entre los teléfonos móviles 304.458.11.40 (de la actora) y 312.277.39.00 (de la demandada) (Fls. 46 a 47).
7. Copia de la cédula de ciudadanía de VIVIANA CARDONA GIL (Fls. 48).

### **III. INTERVENCIÓN POR PASIVA**

La demanda fue admitida el 24 de enero de 2020 (Fls. 49) y enviada la notificación personal (Fls. 50 a 55), de conformidad al artículo 291 del Código General del Proceso, se procedió a enviar la notificación por aviso a la demandada (Fls. 56 a 62), 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 15 de octubre de 2020, 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 GLORIA EUGENIA GIL URREO Q.E.P.D, en calidad de ARRENDADORA y GLADYS PATRICIA ECHEVERRY SÁNCHEZ, en calidad de ARRENDATARIA (contrato que a partir de la muerte de la ARRENDADORA, siguió ejecutándose con la señora VIVIANA CARDONA GIL después del 06 de Mayo de 2015), 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 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, *"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; 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 **UN MILLÓN DE PESOS M/L (\$1.000.000.00)**, valor que anualmente se modificó, tal y como lo estipuló el contrato individual para vivienda en su cláusula tercera, cuyo gravamen se impuso a cargo de la parte demandada dentro de los cinco (5) días del inicio de cada período, conforme lo estipuló la cláusula segunda del contrato. 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: “(...) *El incumplimiento de la Arrendataria a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales, faculta a la Arrendadora para ejercer las siguientes acciones: a). Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente (...).*” (Cláusula décima segunda – Contrato para vivienda urbana Fls. 9 a 16) 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, a la arrendadora 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 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 GLORIA EUGENIA GIL URREO Q.E.P.D, en calidad de ARRENDADORA y GLADYS PATRICIA ECHEVERRY SÁNCHEZ, en calidad de ARRENDATARIA (contrato que a partir de la muerte de la ARRENDADORA, siguió ejecutándose después del 06 de Mayo de 2015), con la señora VIVIANA CARDONA GIL quien se identifica con cédula de ciudadanía número 1.017.124.965 como arrendadora, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de la arrendataria, sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 98 No. 47 A – 68 (Dirección Catastral) y Carrera 98 No. 48-68 del Barrio San Javier de Medellín (ambas direcciones corresponden al mismo bien inmueble) según el Certificado de Tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Medellín Sur.

**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 arrendadora. 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 98 No. 47 A – 68 (Dirección Catastral) y Carrera 98 No. 48-68 del Barrio San Javier de Medellín (ambas direcciones corresponden al mismo bien inmueble) según el Certificado de Tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Medellín Sur. 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 a la 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.

**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. 001 fijados hoy 13 de enero de 2021 en la secretaría del Juzgado a las 8:00 a.m.

\_\_\_\_\_  
Mariana Londoño B.

**SECRETARIA**