



DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
JUZGADO DÉCIMO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
MEDELLÍN – CASA DE JUSTICIA VILLA DEL SOCORRO

Proceso	VERBAL-RESTITUCIÓN
Demandantes	ALBA NURY AGUIRRE GONZÁLEZ (Cónyuge Supérstite), JULY ANDREA MONTOYA AGUIRRE, SARA MILENA MONTOYA AGUIRRE, LEIDY NATALIA MONTOYA AGUIRRE (Herederas) del señor RUBÉN DARÍO MONTOYA RUIZ (Arrendador)
Demandado	JULIANA FRANCELY RESTREPO MUÑOZ y DIEGO LUIS CASTAÑO ECHAVARRÍA
Rad Origen	05001 41 89 009 2018 00094 00
Radicado	05001 41 89 010 2020 00091 00
Decisión	Se decreta la terminación del contrato y se ordena la restitución del bien
Sentencia	Anticipada N° 1

Procede el Despacho a proferir sentencia anticipada dentro del trámite del presente proceso verbal de Restitución de inmueble arrendado, atendiendo a lo establecido en el artículo 278 del Código General del Proceso, como quiera que obra suficiente material probatorio para emitir una providencia de fondo sobre el asunto en particular.

I. ANTECEDENTES

Pretende la parte demandante que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el finado **RUBÉN DARÍO MONTOYA RUIZ** y los hoy Demandados, respecto del inmueble ubicado en la Edificación N° 19 de la Carrera 16 N° 35-48 del barrio Buenos Aires de esta municipalidad, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2017.

Consecuencialmente, pretende se ordene a la demandada la restitución del mismo, comisionando para ello al funcionario correspondiente en caso de no hacerlo y, a su vez, se condene al pago de las costas procesales y agencias en derecho.

Como hechos relevantes, la parte actora manifiesta que el 3 de agosto de 2009 se suscribió un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble atrás identificado entre el señor **RUBÉN DARÍO MONTOYA RUIZ** como arrendador, de una parte; de la otra, como arrendatarios, los señores **JULIANA FRANCELY RESTREPO MUÑOZ** y **DIEGO LUIS CASTAÑO ECHAVARRÍA**. Enuncian que el término del contrato fue de seis meses, término que se prorrogó automáticamente hasta la fecha de presentación de la demanda, con un canon fijado por valor de \$530.000, que con los incrementos llegó a \$764.160.

De igual forma, se aduce que el arrendador falleció el 17 de noviembre de 2016, situación de la que los arrendatarios han abusado negándose a realizar el pago



DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
JUZGADO DÉCIMO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
MEDELLÍN – CASA DE JUSTICIA VILLA DEL SOCORRO

del canon de arrendamiento a las herederas del causante, pese a los requerimientos realizados por estas.

La demanda en primera medida fue tramitada por el Juzgado 9º de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Medellín, que admitió el procedimiento mediante auto del 12 de abril de 2018. Luego, notificados debidamente los Demandados², se contestó la demanda únicamente por la **señora JULIANA FRANCELY RESTREPO MUÑOZ**, quien se opuso a las pretensiones del libelo originario y propuso como marco exceptivo el hecho de que el contrato de arrendamiento suscrito con el finado **MONTOYA RUIZ** dejó de existir desde el 28 de junio de 2013.

De igual manera, indicó que, con motivo de la terminación del 2013, el finado arrendador aceptó seguir un nuevo contrato con los miembros de su familia, contrato que tuvo vigencia hasta el 20 de enero de 2017, con modalidades de pago que denominó por intervalos, a manera de subsanación por daños que, sostiene, causó el arrendador por una mala praxis odontológica al joven CARLOS STEVEN BENITEZ RESTREPO. En consecuencia, sostiene que el acuerdo antes enunciado es desconocido por las hoy demandantes, y en virtud de ello, sus familiares se sienten poseedores del inmueble, al punto de haber realizado mejoras al inmueble a la vista de los vecinos.

Enuncia también que los familiares de la demandada cancelaron cánones de arrendamiento hasta el mes de enero de 2017 (aun cuando el arrendador falleció el 17 de noviembre de 2016). Además, afirma que la señora LUZ MARINA GONZALEZ madre de la demandante ALBA NURY AGUIRRE GONZÁLEZ y el señor JAIME MONTOYA rehusaron recibir los cánones de arrendamiento.

Surtidas de esta manera las etapas procesales contempladas para el trámite de este tipo de procesos, sigue el Despacho a resolver la acción impetrada con fundamento en las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

En este caso debe determinarse si de conformidad con la Ley y los hechos expuestos en los considerandos es del caso ordenar la restitución del bien dado en arrendamiento.

Esta Agencia Judicial advierte que la tesis a sostener es precisamente que el contrato de arrendamiento suscrito por la parte demandada nunca dejó de tener efecto, y por el contrario se estuvo renovando hasta el momento en que se solicitó la restitución del inmueble. Adicionalmente, los argumentos esbozados respecto de la interversión del título del grupo familiar de la demandada (que por demás

² La señora RESTREPO MUÑOZ personalmente el 30/11/2021 (Folio 28 físico y 43 en expediente digitalizado) y el señor CASTAÑO ECHAVARRÍA por aviso del 10/12/2018 (Folio 100 físico y 122 en expediente digitalizado).



DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
JUZGADO DÉCIMO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
MEDELLÍN – CASA DE JUSTICIA VILLA DEL SOCORRO

no determina), resultan insuficientes en la medida que no se acreditan los supuestos de hecho necesarios para el efecto.

Para sustentar lo dicho, obsérvese que obran en el expediente como pruebas documentales relevantes aportadas por los actores i) copia auténtica del contrato de arrendamiento suscrito entre el finado arrendador RUBÉN DARÍO MONTOYA RUIZ y los demandados JULIANA FRANCELY RESTREPO MUÑOZ y DIEGO LUÍS CASTAÑO ECHAVARRÍA, ii) Folio de Matrícula Inmobiliaria donde consta titularidad del inmueble por el arrendador, iii) registro civil de defunción del mismo, iv) Registros civiles (de matrimonio y nacimiento) de las hoy Demandantes, y v) Certificación sobre la existencia de proceso de liquidación de herencia que legitima a las accionantes a presentar el proceso como herederas reconocidas del señor MONTOYA RUIZ.

Por su parte, la Demandada opositora presenta, como elementos relevantes para probar sus excepciones, declaraciones extrajuicio obrantes a folios 55 a 58 del cuaderno principal; en general, allí se afirma que la señora RESTREPO MUÑOZ reside en Estados Unidos y que ostentaba la calidad de arrendataria del inmueble objeto del proceso hasta junio de 2013, momento en que sostiene se dio por terminado el contrato.

De lo aportado en el proceso se puede concluir primigeniamente i) que existe contrato de arrendamiento suscrito por las partes en litigio desde el año 2009, ii) que el arrendador falleció el 17 de noviembre de 2016, iii) que los demandantes actúan como herederos del arrendador y iv) Que no obra en el plenario aviso de terminación del contrato.

Hasta este punto queda claro que ha existido una relación arrendaticia entre las partes respecto del bien hoy reclamado en restitución, pues el contrato no se tacha. Es más, se reconoce por la demandada, sin mito, que se ha tomado el inmueble en arrendamiento, sólo poniendo en entredicho su duración.

Al respecto debe admitirse que, por ley, materialmente no han cesado los efectos del contrato de arrendamiento, como quiera que no se advierte el cumplimiento de los requisitos legales para el efecto, tal como se desprende de lo exigido en el numeral 5 del artículo 24 de la Ley 820 de 2003, que consagra:

*“5. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando **dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado**, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador.*

***De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.**”³*

³ Negritas y subrayado fuera propios del Despacho.



DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
JUZGADO DÉCIMO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
MEDELLÍN – CASA DE JUSTICIA VILLA DEL SOCORRO

Téngase en cuenta entonces que la comunicación exigida por la normativa brilla por su ausencia en las pruebas documentales aportadas por la demandada RESTREPO MUÑOZ, y si se tiene en cuenta su condición de profesional del derecho, aquella conducta debe serle absolutamente previsible para que la terminación del contrato surta efecto.

Lo anterior, también, bajo el agravante de que manifiesta en su contestación que en la actualidad es su grupo familiar el que ocupa el bien inmueble dado en arrendamiento (Folio 39 cuaderno principal). Es decir, admite palmariamente que la vivienda siempre ha estado bajo su esfera de tenencia y posteriormente bajo la de su grupo familiar, sin acreditar efectivamente que tal situación implique una verdadera mutación en su posición de arrendataria, como quiera que cuando menos debió probarse una cesión del contrato siquiera, lo que de ninguna forma ocurren en el asunto de marras.

En consecuencia, conforme a la presunción consagrada por la normativa citada, queda establecido que el contrato a la fecha surte efectos, pues i) la demandada a la fecha aún guarda para su grupo familiar el disfrute de la vivienda, y ii) no existe prueba de la terminación de la relación arrendaticia conforme lo exige la ley (preaviso), lo que implica necesariamente que, por ley, se ha renovado hasta la fecha.

Conforme a lo dicho entonces, puede concluirse que, subsistiendo la relación arrendaticia, corresponde a la demandada comprobar que no ha incurrido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento mensual, tal como se desprende de la obligación contractual asumida, requisito que no se ha satisfecho dentro del trámite procesal.

De igual manera, se insiste, partiendo de la afirmación esgrimida por la demandada JULIANA FRANCELY RESTREPO MUÑOZ de que es su grupo familiar el que ocupa el inmueble, advierte esta Agencia Judicial un abuso del derecho en el sentido de pretender sustraerse del cumplimiento de sus obligaciones amparada en la mera afirmación de ser su grupo familiar acreedor de una indemnización derivada de una mala praxis en una ortodoncia realizada a CARLOS STEVEN BENÍTEZ RESTREPO con inobservancia de la debida experticia y que fuere realizada por el arrendador.

Respecto de lo anterior resulta evidente que, para la demandada, la vía para alegar una posible compensación entre la supuesta indemnización y los cánones adeudados exige acreditar un título constitutivo de la existencia de la obligación resarcitoria, lo que también brilla por su ausencia dentro del presente trámite procesal.

Ahora, alega la demandada que los arrendadores se negaron a recibir el pago del canon y que en tal sentido los ocupantes advierten una transformación en el



DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
JUZGADO DÉCIMO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
MEDELLÍN – CASA DE JUSTICIA VILLA DEL SOCORRO

título de tenencia del inmueble, intervirtiendo su condición de arrendatarios a poseedores.

Sobre el particular, debe indicarse que existe todo un procedimiento establecido en el artículo 10 de la Ley 820 de 2003 para el pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento, aplicable “*cuando el arrendador se rehúse a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordados*”, situación que por demás nunca se desconoció por la parte demandada, en tanto manifiesta que se hicieron gestiones, aunque fallidas, para el pago del canon a los herederos del arrendador.

En cuanto a la posesión que se profesa, tal posición resulta cuando menos inverosímil, en la medida en que tal situación no se prueba de manera adecuada dentro del proceso, como quiera que sólo se hacen manifestaciones de parte al respecto, sin anexar elemento de prueba independiente que permita siquiera considerar la existencia de la obligación indemnizatoria por parte del arrendador, que le permitiere a la arrendataria asumir una eventual dación en pago del inmueble, si es que a ello se refiere.

Ahora, pendiente el Juzgado de ubicar temporalmente la mora, se encuentra que la parte actora plantea que se ha dejado de pagar el canon desde el mes de febrero de 2017, mensualidad exigible desde el 14 de marzo de 2017, tal como se enuncia en las pretensiones. Desde esta fecha se advierte configurada la mora, como quiera que no existe prueba en contrario que beneficie al arrendatario en este sentido.

En conclusión, se encuentra acreditado dentro del proceso que el contrato de arrendamiento suscrito por las partes en litigio desde el año 2009 subsiste en sus efectos, pues no se acreditó su terminación conforme lo exige la ley. En consecuencia, estando vigente el contrato y disfrutando el grupo familiar de la demandada de la tenencia material del bien, no se acreditó el cumplimiento de la obligación de pago de los cánones de arrendamiento, lo que implica la configuración de la mora, causal de terminación del contrato. En consecuencia, han de prosperar las pretensiones de la parte actora enteramente.

III. DECISIÓN

Con fundamento en las consideraciones expuestas, el Juzgado Décimo de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Villa del Socorro, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Constitución y la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declárase terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **RUBÉN DARÍO MONTOYA RUIZ** como arrendador, de una parte; de la otra, como arrendatarios, los señores **JULIANA FRANCELY RESTREPO MUÑOZ** y



DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
JUZGADO DÉCIMO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
MEDELLÍN – CASA DE JUSTICIA VILLA DEL SOCORRO

DIEGO LUIS CASTAÑO ECHAVARRÍA, suscrito el día 15 de septiembre de 2009, sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 16 N° 35-48 del barrio Buenos Aires de esta municipalidad, por falta en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 14 de marzo de 2017.

SEGUNDO: Se ordena a la parte demandada restituir a la parte demandante el bien descrito en el numeral anterior, restitución que deberá hacer dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia. De no hacerse la entrega voluntariamente dentro del término indicado, se dispone desde ya el lanzamiento de la parte demandada, para cuyo evento se comisionará al señor Juez transitorio para las Diligencias Judiciales (Reparto) de Medellín.

TERCERO. Se condena en costas a la parte demandada en favor de la parte demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de **OCHOCIENTOS SIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS** (\$ 807.576 M.Cte).

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

JUAN FRANCISCO FERNANDEZ VILLA
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 010 PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE
MEDELLIN

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

2141afe6098555856eebb91844f3a8c60906d3e361228e4e4c44fb4928250
be3

Documento generado en 03/05/2021 05:35:05 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>