



## JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE AMALFI - ANTIOQUIA

Nueve (09) de noviembre de dos mil veinte (2020)

|             |  |
|-------------|--|
| PROCESO     | RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  |
| DEMANDANTES | FRANCIA MILENA SEPULVEDA - LUIS ALFONSO ROLDAN TOBÓN   |
| DEMANDADOS  | FANNY HERNANDEZ  |
| RADICADO    | 050314089001-2020-00020-00   |
| INSTANCIA   | UNICA INSTANCIA  |
| DECISIÓN    | DECLARA TERMINADO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - ORDENA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE - CONDENA EN COSTAS |
| PROVIDENCIA | SENTENCIA GENERAL: <u>048</u> CIVIL: <u>06</u>   |

Para los efectos legales pertinentes, incorpórese al expediente, despacho comisorio auxiliado.

Procede este despacho judicial dentro de los términos legales, a pronunciarse de fondo dentro del presente proceso de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, profiriendo la sentencia que en derecho corresponde, previo estudio de Constitucionalidad y de legalidad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos **1, 2, 4, 29, 228, 229 y 230 de la Constitución Política** de Colombia; lo dispuesto en el Código Civil Colombiano y en la **Ley 820 de 2003**, en materia de contratos e igualmente con fundamento en lo previsto en el artículo 384 del Código General del Proceso, con fundamento en:

### 1. ANTECEDENTES

#### 1.1. LA PRETENSIÓN Y SUS FUNDAMENTOS

**FRANCIA MILENA SEPULVEDA**, actuando a través de apoderado, demandó por los trámites del procedimiento verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, a la señora **FANNY HERNANDEZ**, como arrendataria; pretendiendo se declare la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana existente entre las partes sobre el inmueble, ubicada en **carrera Zea No 19-60 del municipio de Amalfi**; cuyos linderos son: Por el frente u Occidente con calle Zea, por un costado con el Lote Numero dos (2), por el otro costado con el Lote Nro cuatro (4), por el fondo con predio del fondo obrero, consecuentemente, se ordene a la parte arrendataria la restitución del aludido inmueble.

Por último, solicita la condena en costas y agencias en derecho a la demandada.

Las anteriores pretensiones se fundamentan, en síntesis, en que el **20 de octubre de 2018**, la demandante **FRANCIA MILENA SEPULVEDA**, dio en arrendamiento a la señora **FANNY HERNANDEZ**, el inmueble anteriormente especificado, por un término de **6 MESES**, pactándose como canon de arrendamiento la suma de **\$400.000,00; mensuales**, a pagarse el contrato de arrendamiento, en forma anticipada y dentro de los tres primeros días del respectivo periodo mensual.

Que la señora FANNY **HERNANDEZ**, no cancela el canon de arrendamiento desde el mes de octubre de 2019, entrando en mora desde el mismo mes, incumpliendo, con el pago del canon del contrato de arriendo celebrado entre las partes.

## 2. ACTUACION PROCESAL

La demanda en cuestión, se presentó el 17 de mayo de la corriente anualidad, fue admitida mediante auto proferido el día 04 de febrero de 2020. El auto admisorio de la demanda, fue notificado personalmente vía electrónica el 30 de julio de 2020 posibilidad dada por el artículo 8° del Decreto 806 de 2020<sup>1</sup>, envío realizado el 30 de julio del presente año y cuyo traslado inició a correr dos (2) días después de este, esto es el 03 de agosto del año que transcurre y cuyo vencimiento del término, fue el 04 de septiembre de 2020, quien en dicho extremo temporal no presentó excepción alguna guardando silencio en todo sentido, frente a las pretensiones de la demanda.

Se procede entonces, a dictar la sentencia que en derecho corresponda, toda vez que no se observa ninguna causa de nulidad, y confluyen en el *sublite* los llamados presupuestos procesales o condiciones necesarias para estimar válidamente trabada la relación jurídico-procesal, a saber:

**a)** Este Juzgado es competente para conocer de las pretensiones; en razón de la naturaleza del asunto, la cuantía, el domicilio de los sujetos procesales y la ubicación del inmueble.

**b)** Existe capacidad para ser parte, tanto en los demandantes como en la demandada, en cuanto son sujetos de derecho, capaces de adquirirlos y de contraer obligaciones.

**c)** Existe capacidad en las mismas partes, para obrar procesalmente, actuando por medio de apoderado judicial, pese a que, podían presentarse a ejercer la acción en causa propia por tratarse de un proceso de mínima cuantía;

**d)** La demanda, ha reunido los requisitos formales exigidos por la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuanto está ajustada a los requisitos de forma que indica el artículo 82 del Código General del Proceso, y además, se encuentran satisfechos los presupuestos contenidos en el artículo 384 *ibídem*. Igualmente, la demandante presentó prueba del contrato y el Juez no decreta pruebas de oficio; por lo tanto, es procedente dictar la presente sentencia.

## 3. CONSIDERACIONES

### 3.1. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo **1973 del Código Civil Colombiano**, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce.

Como obligaciones del arrendador, estipula el artículo **1982 del C.C.**, la entrega al arrendatario del bien; a mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce del mismo.

---

<sup>1</sup> Decreto 806 de 2020, por medio del cual se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco de Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, declarado exequible de manera condicionada en Sentencia C-420 de 2020.

El artículo **1996 y las siguientes disposiciones del Código Civil**, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

En las anteriores condiciones, no cabe duda del carácter bilateral del contrato de arrendamiento y, por consiguiente, la naturaleza sinalagmática de las obligaciones derivadas del mismo.

Al tenor de lo normado por el artículo **2008 del mismo Estatuto**, son causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia de juez en los casos previstos en la ley.

### **3.2. LO PROBADO**

El acervo probatorio se redujo a la prueba documental aportada por la parte actora y señalada como tal, en los folios 6 y vto del expediente, el cual no deja lugar a dudas de la existencia del contrato de arrendamiento entre las partes de la contienda, celebrado el 20 de octubre de 2018, por el término de (6) meses, con iniciación desde esa misma fecha, el cual fue incumplido por la señora **FANNY HERNANDEZ**.

Estándose así, en presencia de una terminación válida del contrato de arrendamiento, según los parámetros previstos en la ley 820 de 2003, está legitimada la arrendadora para reclamar la restitución del inmueble, ante la renuencia de la demandada a hacerlo de manera voluntaria, razón por la cual están llamadas a prosperar las pretensiones de la demanda.

### **3.2. COSTAS**

Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, de conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso.

En obediencia a lo dispuesto en el artículo 366 numeral 3, ibídem., se fijará en esta misma providencia, el valor a tener en cuenta por concepto de agencias en derecho en la respectiva liquidación a favor de **FRANCIA MILENA SEPULVEDA y LUIS ALFONSO ROLDAN TOBÓN**, teniendo en cuenta para dicho efecto, los criterios y tarifas establecidos en el Acuerdo PSAA16-10554 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

Por lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCO MUJICIPAL DE AMALFI, ANTIOQUIA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **4. FALLA:**

**PRIMERO:** Por las razones expuestas en la parte motiva, se declara que el contrato de arrendamiento celebrado el **20 de octubre de 2018**, entre los señores **FRANCIA MILENA SEPULVEDA y LUIS ALFONSO ROLDAN TOBÓN**, como arrendadora y propietario del inmueble, y **FANNY HERNANDEZ**, como arrendataria, **se terminó por incumplimiento de la obligación de pago por parte de la arrendataria**, cuyo objeto fue el inmueble distinguido con Matricula Inmobiliaria No. 003-2941 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Amalfi, ubicada en **carrera Zea No 19-60 del municipio de Amalfi**; cuyos linderos son: Por el frente u Occidente con calle Zea, por un costado con el Lote

Numero dos (2), por el otro costado con el Lote Nro cuatro (4), por el fondo con predio del fondo obrero.

**SEGUNDO:** En consecuencia, se ordena a **FANNY HERNANDEZ**, restituir a **FRANCIA MILENA SEPULVEDA** y **LUIS ALFONSO ROLDAN TOBÓN**, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el inmueble antes referido, so pena de que para la diligencia de lanzamiento sea comisionado el señor Alcalde Municipal de Amalfi o el señor Inspector Municipal de Policía de Amalfi, a quién se expedirá el despacho correspondiente para tal fin.

**TERCERO:** Se condena a la parte demandada, al pago de costas procesales a la parte demandante, las cuales se liquidarán en su debida oportunidad.

**CUARTO: FIJAR** como agencias en derecho para ser tenidas en cuenta en la respectiva liquidación de costas a favor de **FRANCIA MILENA SEPULVEDA y LUIS ALFONSO ROLDAN TOBÓN**, la suma de **\$240.000,00**; teniendo en cuenta para dicho efecto, los criterios y tarifas establecidos en el Acuerdo PSAA16-10554 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

**QUINTO:** Realizado lo anterior, procédase al archivo definitivo del expediente, previas las anotaciones de rigor, en los libros radicadores.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Firmado Electrónicamente

**ALBA MARÍA BERTEL CENTANARO**

**JUEZ**

**Firmado Por:**

**ALBA MARIA BERTEL CENTANARO**

**JUEZ MUNICIPAL**

**JUZGADO 001 PROMISCOU MUNICIPAL DE AMALFI**

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:

**edd821086af527d63ed4ae597c084f957af08e95f32cab719a11ed00ed77d71d**

Documento generado en 09/11/2020 08:53:37 a.m.

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