



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

DISTRITO JUDICIAL DE ANTIOQUIA
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
EL BAGRE – ANTIOQUIA

Siete (07) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA No. : 173
RADICADO : 2023 00259
PROCESO : Restitución de inmueble
DEMANDANTE : Martin Enrique Ruz Escorcía
DEMANDADO : Olga Lucia Toro
DECISIÓN : Ordena restitución

1. ASUNTO

El señor MARTIN ENRIQUE RUZ ESCORCIA, actuando a través de apoderado judicial, mediante escrito del 14 de agosto de 2023, instaura demanda de restitución de inmueble arrendado en contra de la señora OLGA LUCIA TORO, para que previos los trámites del proceso verbal, se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado sobre un inmueble destinado a vivienda familiar, por mora en el pago de la renta de los cánones pactados, que en consecuencia se ordene la restitución del bien, y que se condene en costas, gastos y agencias en derecho a la parte demandada. La demanda se fundamenta en los siguientes,

2. HECHOS

2.1. Que entre el señor MARTIN ENRIQUE RUZ ESCORCIA, identificado con cedula de ciudadanía 8.362.560 de El bagre – Antioquia, y la señora YAMINA BARRAGAN identificada con cedula de ciudadanía en calidad de (arrendadores), celebraron contrato de arrendamiento con la señora OLGA LUCIA TORO (arrendataria) quien se identificada con cedula de ciudadanía N°43.692.689 de El Bagre, en la notaría única del circuito de El Bagre, Antioquia, con la finalidad de usar y gozar por parte de la arrendataria del bien inmueble ubicado en el barrio la floresta en la calle 54 #44-84 de El Bagre. Deja de presente que el contrato tuvo errores digitales por parte de la notaría única del municipio del Bagre, donde aparece el nombre de la señora MARIBEL LEGIA MADERA, pero que fue firmado por OLGA LUCIA TORO, el pasado diecinueve (19) de junio del año dos mil veinte (2020)

2.2. Que las partes decidieron dejar el contrato tal cual como se hizo y este se celebró por el lapso de seis (6) meses, comprendidos del 19 de junio del año 2020 al 19 de diciembre del año 2020, de acuerdo a la cláusula decima primera, el arrendamiento se prorrogó automáticamente cuatro veces (4) por el lapso inicial de seis (6) meses de la siguiente manera: • 19 de diciembre del año 2020 - al 19 de junio del año 2021. • 19 de junio del año 2021- al 19 de diciembre del año 2021. • 19 de diciembre del año 2021 - al 19 de junio del año 2022 • 19 de junio del año 2022 al 19 de diciembre del año 2022.

2.3. Que inconforme el señor MARTIN ENRIQUE RUZ ESCORCIA al no ver el pago de cánones de arrendamiento por parte de la arrendataria OLGA LUCIA TORO, y la mala fe al no querer salir del bien inmueble, “expresando que como una vecina lleva tres años saliendo ella haría lo mismo”, es por eso que muy respetuosamente el pasado veintiséis (26) de julio del año dos mil veinte dos (2022), se le informó a la señora OLGA LUCIA TORO, la terminación unilateralmente del contrato por incumplimiento a la causal número 1 de la ley 820 de 2003, debido al no pago de los cánones de arrendamientos, agregado a esto la entrega formal del bien inmueble arrendado para la fecha del diecinueve (19) de diciembre del año dos mil veinte dos (2022), debido al incumplimiento contractual, y la terminación del contrato de arrendamiento.

2.4. Reiterativamente, en relación con lo narrado en el acápite tercero, que por parte del señor MARTIN ENRIQUE RUZ ESCORCIA se debe indicar que a la señora OLGA LUCIO TORO, se le volvió a notificar de nuevo una carta donde se indicaba que debía salir del bien inmueble por posesión irregular y esta se negó.

2.5. Que el señor MARTIN ENRIQUE RUZ ESCORCIA, por medio de un escrito realizado el veinte tres (23) de marzo del año dos mil vientes (2023), con destino a casa de justicia el Bagre, Antioquia, citó de manera comedida a la señora OLGA LUCIA TORO, para solicitar la entrega de la propiedad en la cual ella estaba en calidad de arrendataria, ya que a la fecha estaba en mora y con la posesión irregular que se presenta hasta el día de hoy.

2.6. Que ante la solicitud del señor MARTIN ENRIQUE RUZ ESCORCIA de querer conciliar en equidad con la señora OLGA LUCIA TORO, frente al bien inmueble arrendado, y las cuentas por pagar, se celebró audiencia de conciliación en equidad el pasado once (11) de abril del año dos mil veintitrés (2023), en la casa de justicia del municipio del Bagre, Antioquia en la calle 49 A # 48 - 60, BARRIO BIJAO - como consta en el acta levantada por la conciliadora en equidad Damaris Nieto, donde la señora OLGA LUCIA TORO de manera voluntaria, expresa clara y suscita, manifiesta lo siguiente “QUE PARA EL DÍA ONCE (11) DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VIENTRES (2023) ENTREGABA EL BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL BARRIO LA FLORESTA EN LA CALLE 54 #44-84 DE EL BAGRE.” ADICIONAL AL ACUERDO CONCILIATORIO, MANIFESTA LA SEÑORA OLGA QUEDAR PAZ Y SALVO CON TODAS LAS OBLIGACIONES DEL PRESENTE CONTRATO, COMO LO ES CANON DE ARRENDAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS”, No advirtiendo algún otro deseo se dejó constancia de la conciliación y se levantó quedando finalizada.

2.7. Que hoy diez (11) de agosto del año dos mil veintitrés (2023) la señora OLGA LUCIA TORO identificada con cedula de ciudadanía N°43.692.689 de El bagre – Antioquia con domicilio en la calle 54 #44-84 del barrio la floresta, sigue ocupando de manera irregular el bien inmueble arrendado por el señor MARTIN ENRIQUE RUZ ESCORCIA, debido a que adeuda cánones de arrendamientos, de los meses, junio julio y agosto, siguen en mora con los servicios públicos domiciliarios de energía y agua, agregado a lo anterior, que se está necesitando el bien inmueble por parte del señor MARTIN ENRIQUE RUZ ESCORCIA, para realizarle modificaciones para uso personal y real, dejando de presente que la señora OLGA LUCIA TORO no respeto el contrato, a pesar de la pluralidad de avisos de buena fe que ha recibido por parte del señor MARTIN ENRIQUE RUZ ESCORCIA y allegados de él, en lo que tiene que ver con el retiro voluntario del bien inmueble poseído de manera irregular.

2.8. Por último, se deja de presente que la señora OLGA LUCIA TORO, identificada con cedula de ciudadanía N°43.692.689 de El Bagre – Antioquia con domicilio en la calle 54 #44-84 del barrio la floresta, en el Bagre, se resiste a salir del bien inmueble arrendando, demostrando su mala fe al no pagar su estadía, al deber servicios públicos domiciliarios y al hecho de que el bien inmueble OLGA LUCIA TORO, solo podía usar y gozar más nunca disponer como lo hace hoy en día señor juez.

3. PRETENSIONES

Por lo anterior, el demandante solicita:

3.1. Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre el señor MARTIN ENRIQUE RUZ ESCORCIA y la señora OLGA LUCIA TORO, dada las razones anteriores, ya que al día de hoy la señora OLGA LUCIA TORO, habita de manera irregular en la propiedad ubicada en la calle 54 #44-84 del barrio la floresta del municipio del Bagre, además adeuda cánones de arrendamiento, de los meses, junio, julio y agosto del año 2023, en suma esta morosa con los servicios públicos domiciliarios como lo es la energía de empresas públicas de Medellín por un valor de un millón doscientos mil pesos colombianos (\$1.200.00) como lo indica el contrato 6598562, y de agua a la empresa aguas del bagre por la suma de cuatrocientos mil pesos colombianos (\$400.000) Colombianos.

3.2. Que una vez terminado el contrato de arrendamiento a que la demandada restituya al señor MARTIN ENRIQUE ESCORCIA RUZ, el bien inmueble arrendado ubicado en la calle 54 #44-84 del barrio la floresta del municipio del Bagre, en las mismas condiciones que fue entregado para uso y goce, esto es saneado frente a los servicios públicos domiciliarios (Energía, y Agua) y las condiciones estructurales del bien inmueble.

3.3. Debido a lo anterior, solicita se ordene a la demandada la señora OLGA LUCIA TORO, dejar en saldo cero los cánones de arredamientos adeudados que contemplan los meses de junio, julio y agosto, del año dos mil veintitrés (2023), que a la fecha dan un millón ochocientos mil pesos colombianos (\$1.800.000).

3.4. Que la señora OLGA LUCIA TORO, dejen sin mora todas las obligaciones relacionadas con los servicios públicos domiciliarios que adeudan a la fecha, ENERGIA EPM y AGUA (Aguas del Bagre).

3.5. Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble a la demandante.

3.6. Condenar en costas a la demanda

4. HISTORIA PROCESAL

El demandante al presentar la demanda aportó la prueba de que el día 11 de agosto de 2023 envió por medio electrónico copia de ella y de sus anexos a la demandada (art. 6 inciso 4 Decreto 806 de 2020). Por auto del 17 de agosto de 2023 se admite la demanda. El demandante aportó la prueba que acredita que el día 18 de agosto de 2023 la demandada recibió a su correo el auto

admisorio de la demanda. Por lo que se dio por notificada de este auto a los dos (2) días hábiles siguientes al envío del mensaje, es decir, el día 24 de agosto de 2023, y los términos del traslado comenzaron a correr a partir del siguiente día de la notificación, es decir, el 25 de agosto de 2023. El día 21 de septiembre se venció el término de traslado y la oportunidad para que la parte demandada contestara la demanda, sin embargo, la demandada no hizo pronunciamiento alguno, ni aporta la prueba de haber cancelado los cánones de arrendamiento. Entonces, de conformidad con el numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso: “Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel... Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo”. Teniendo en cuenta que la presente demanda se fundamenta en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y dado que no se hace necesario decretar la práctica de medios de prueba de manera oficiosa, se procede a decidir, como lo establece el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, con base en lo siguiente,

5. ASPECTOS JURÍDICOS PROCESALES, PROBATORIOS Y SUSTANCIALES.

Nulidades. No se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta el presente procesal.

Presupuestos procesales. Tanto la parte demandante como la parte demandada gozan de capacidad para ser parte y para comparecer al proceso; la demanda reúne los elementos formales y sustanciales necesarios para proferir sentencia, siendo este Despacho el competente para conocer del trámite, por la cuantía y por ser este Municipio el lugar de domicilio del demandado.

El objeto del proceso. El asunto que constituye el objeto del proceso, se concreta en lo siguiente: el demandante reclama la restitución del inmueble arrendado por haber incurrido en mora el demandado, en el pago del canon de arrendamiento pactado.

6. CONSIDERACIONES

El contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, consensual, oneroso, etc., surge del mero acuerdo entre las partes, con obligaciones y beneficios recíprocos; esa consensualidad, aun cuando significa la no convergencia de elementos formales ad sustanciam actus, si exige como mínimo para predicar su existencia, la confluencia de determinados elementos contractuales, cuales son los sujetos (arrendador - arrendatario), el objeto (cosa sobre la cual recae el contrato),

el canon (precio pagadero como contra prestación por la tenencia del bien objeto del contrato).

El contrato de arrendamiento al igual que todo contrato bilateral, por disposición expresa del artículo 1546 del Código Civil, lleva envuelta la condición resolutoria tácita, es decir, en caso de incumplimiento por parte de uno de los contratantes frente a las obligaciones que le son propias de acuerdo con lo convenido, procederá la terminación del contrato.

El contrato de arrendamiento al igual que todo contrato bilateral, por disposición expresa del artículo 1546 del Código Civil, lleva envuelta la condición resolutoria tácita, es decir, en caso de incumplimiento por parte de uno de los contratantes frente a las obligaciones que le son propias de acuerdo con lo convenido, procederá la terminación del contrato.

Una de las obligaciones principales del arrendatario es pagar el precio del canon, en las condiciones acordadas, como contra prestación de la tenencia del bien que ostenta.

El artículo 1613 del Código Civil indica que las obligaciones contraídas pueden cumplirse, o cumplirse imperfectamente o en forma retardada.

El retardo en el cumplimiento de la obligación, así como su imputabilidad al deudor por culpa o dolo del mismo y el requerimiento por parte del acreedor al deudor, son los elementos configurativos de la mora.

Aducida la mora, puede darse por terminado el contrato por parte del sujeto que cumpliendo su carga obligacional, no es correspondido en la misma forma por el otro sujeto del contrato.

En el presente proceso, se atribuye la mora en el pago del canon establecido por las partes, como causal de terminación del vínculo jurídico, circunstancia ésta que va contra la ley creada por las partes en virtud de la autonomía de la voluntad, reflejada en el contrato.

Obra en el expediente prueba de la relación contractual de arrendamiento los siguientes:

1. Copia del contrato de arrendamiento.
2. Acta de conciliación en equidad del 11 de abril de 2023.
2. Copia de la carta de terminación unilateral entre el señor MARTÍN ENRIQUE RUZ ESCORCIA y la señora OLGA LUCIA TORO
3. Copia de la carta de terminación unilateral entre mi cliente señor MARTÍN ENRIQUE RUZ ESCORCIA y la señora OLGA LUCIA TORO.

Las anteriores pruebas acreditan en su conjunto, que el demandante Martin Enrique Ruz Escorcía y la señora Olga Lucia toro, celebraron un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble ubicado en el barrio la floresta en la calle 54 #44-84 de El Bagre, Antioquia, con un canon de arrendamiento mensual de \$500.000 pesos. Esta conclusión se logra con el Acta de conciliación en equidad de fecha 11 de abril de 2023 en el que se anota como forma de arreglo conciliatorio la siguiente: *"Don Martin Ruiz llegó a un acuerdo con doña Olga Toro donde ella le hace entrega del inmueble el 11 de junio de 2023... Doña Olga seguirá pagando el arriendo hasta la fecha acordada para ala entrega..."*

el apartamento quedará a paz y salvo en los servicios". Este documento a juicio del despacho es plena prueba de la existencia del contrato realizado entre las partes del proceso, por cuanto el acta de conciliación esta firmada por la señora Olga Lucia Toro, y es elaborada por un tercero imparcial, como lo es, la conciliadora en equidad Damaris Nieto, que presidió la conciliación, y que es quien esta dando fe de la veracidad de lo acordado.

Otra prueba que robustece la citada conclusión son los documentos de terminación del contrato de fecha 26 de julio y 3 de agosto de 2022, que tienen la firma de recibido de la señora Olga Lucia Toro. En estos documentos el demandante le informa que da por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento de vivienda que esta ocupando actualmente, y que debe de entregarlo el 19 de agosto de 2022.

A esto se suma el escrito de contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado por el señor Martin Enrique Ruiz Escorcía y la señora Maribel Leguia Madera el 19 de junio de 2020, sobre el inmueble ubicado en el barrio La Floresta del municipio de El Bagre, Antioquia, con un canon de arrendamiento de \$500.000, mensual y que afirma el demandante también fue suscrito por la señora Olga Lucia Toro el día 20 de junio de 2020, hecho no fue controvertido por la demanda.

En este orden de ideas, las pruebas acreditan fehacientemente la celebración del contrato de arrendamiento de vivienda urbana entre el señor Martin Enrique Ruiz Escorcía y la señora Maribel Leguia Madera.

Ahora, frente a la causal invocada por el demandante para obtener la terminación del contrato de arrendamiento, y la consiguiente restitución del inmueble, se fundamenta en el incumplimiento del demandado en el pago de los cánones de arrendamiento, pues a la fecha de la presentación de la demanda adeuda cánones desde el mes de junio de 2023, adeudando en total tres (03) meses hasta la fecha de presentación de la demanda.

En este tipo de proceso, cuando se reclama la terminación de la relación tenencial y la devolución del inmueble por mora en el pago de la renta pactada, le basta a la parte demandante afirmar la existencia de esa causal invocada; y a la parte demandada le corresponde desvirtuar dicha afirmación, probando que la causal de terminación contractual por mora en el pago de la renta, alegada por el demandante, no existe.

La demandada Olga Lucia Toro no dio respuesta a la acción dentro del término concedido por la ley, plazo que le fue debidamente informado al momento de la notificación de la demanda. No fórmula entonces la parte demandada, ningún medio exceptivo de defensa en contra de la afirmación de la demandante sobre el incumplimiento del pago de la renta pactada al celebrar el contrato de arrendamiento. Ni se allega al expediente algún medio que acredite el pago de los cánones adeudados y de la renta causada durante el transcurso de este proceso.

En definitiva, se declara judicialmente **TERMINADO** el contrato de arrendamiento suscrito entre el señor MARTIN ENRIQUE RUZ ESCORCIA, en calidad de arrendador, y la señora OLGA LUCIA TORO, en calidad de arrendataria, en relación con el inmueble destinado a vivienda urbana determinado en los hechos de la demanda y en la motivación de este fallo, por

mora en el canon de arrendamiento de los meses de junio, julio y agosto, del año dos mil veintitrés (2023), y que a la fecha de presentación de la demanda corresponden a un millón ochocientos mil pesos colombianos (\$1.800.000).

Teniendo en cuenta lo anterior se procederá en la forma como lo establece el numeral 3° del artículo 384, del Código General del Proceso, dictando sentencia que declare la terminación de la relación contractual entre el señor MARTIN ENRIQUE RUZ ESCORCIA, en calidad de arrendador, y la señora OLGA LUCIA TORO, en calidad de arrendataria, en relación con el inmueble destinado a vivienda urbana determinado en los hechos de la demanda, por mora en el canon de arrendamiento de los meses de junio, julio y agosto, del año dos mil veintitrés (2023), y que a la fecha de presentación de la demanda corresponden a un millón ochocientos mil pesos colombianos (\$1.800.000). En consecuencia se ordenará la restitución del inmueble arrendado, en los cuatro (4) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia.

Se denegaran las pretensiones tercera y cuarta de la demanda por cuanto se tratan de solicitudes propias del proceso ejecutivo y ajenas al objeto del presente proceso de restitución de inmueble.

Las Costas. Por las resultas del juicio se condenará en costas a la demandada.

Agencias en derecho: Como agencias en derecho se fija la suma de quinientos mil pesos (\$500.000) a favor del demandante.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL DE EL BAGRE, ANTIOQUIA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

1º. Se declara judicialmente **TERMINADO** el contrato de arrendamiento suscrito entre el señor MARTIN ENRIQUE RUZ ESCORCIA, en calidad de arrendador, y la señora OLGA LUCIA TORO, en calidad de arrendataria, en relación con el inmueble destinado a vivienda urbana determinado en los hechos de la demanda y en la motivación de este fallo.

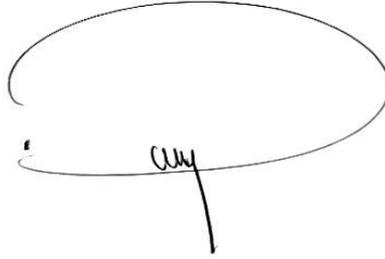
2º. Como consecuencia de lo anterior, la arrendataria entregará al arrendador el citado inmueble, dentro de los **CUATRO (4) DÍAS** siguientes de la ejecutoria de este fallo, y si no lo hiciere voluntariamente en la forma antes expresada, por secretaría líbrese el Despacho Comisorio a la Alcaldía Municipal para que efectúe la entrega del bien ya descrito.

3º. Se condena en costas al demandado. Tásense.

4º. Como agencias en derecho se fija la suma de quinientos mil pesos (\$500.000) a favor del demandante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL EL BAGRE – ANTIOQUIA
RADICADO : 2023 00259
PROCESO : Restitución de inmueble
DEMANDANTE : Martin Enrique Ruz Escorcía
DEMANDADO : Olga Lucía Toro

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, loopy oval shape with a vertical line extending downwards from the bottom center. The signature is written in a cursive style.

DANIEL ALBERTO QUINTERO GÓMEZ
JUEZ