REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL
La Estrella, veinte (20) de abril de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE URBANO
DEMANDANTE	MAXIBIENES S.A.S.
DEMANDADO	MARÍA LIBIA LOPERA QUINTERO
RADICADO	053804089002-**2022-00445**-00
INSTANCIA	ÚNICA
PROVIDENCIA	Sentencia Civil **Nº 008**
DECISIÓN	DECLARA TERMINADO CONTRTATO DE ARRENDAMIENTO. ORDENA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE

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 el Código Civil Colombiano y en la **Ley 820 de 2003**, en materia de contratos; e, igualmente en lo previsto en el artículo 384 del Código General del Proceso, con fundamento en:

I. ANTECEDENTES

1. LA PRETENSIÓN Y SUS FUNDAMENTOS

MAXIBIENES S.A.S. demandó por los trámites del procedimiento de restitución de inmueble arrendado a **MARÍA LIBIA LOPERA QUINTERO**, como arrendatario; pretendiendo se declare la terminación del contrato de arrendamiento existente las partes, cuyo objeto es una **VIVIENDA URBANA**, ubicada en la **Carrera 55 C Nro. 79 BB sur - 65 del municipio de La Estrella,** alinderado de la siguiente manera:

LINDEROS GENERALES: NORTE: *Linda con la Carrera 55C y la Urbanización Pitriza; SUR: Linda con la Carrera 55 C y zonas verdes; ORIENTE: Linda con la Calle 79C Sur;* ***OCCIDENTE:*** *Linda con Apartamentos Claro verde.*

LINDEROS ESPECIALES: NORTE: *Muro lindante con casa Carrera 55 C N° 79 BB Sur – 59;* ***SUR:*** *Muro lindante con casa Carrera 55 C N° 79 BB Sur – 71;*

ORIENTE: *Linda con la Carrera 55 C y con la casa 79 BB Sur – 72;* ***OCCIDENTE:*** *Linda con la puerta principal N° 79 BB Sur – 65;* ***NADIR:*** *Piso de la propiedad;* ***CENIT:*** *Losa que colinda con el segundo piso de la casa unifamiliar.*

Por último, solicita la condena en costas y agencias en derecho al demandado.

Las anteriores pretensiones se fundamentan, en síntesis, en que el **1 DE ABRIL DE 2021**, el demandante dio en arrendamiento al demandado, el inmueble anteriormente especificado, por un término de **DOCE MESES**, pactándose como canon de arrendamiento la suma de **$1.100.000 mensuales,** a pagarse en forma anticipada los tres primeros días de cada mes.

Que a fecha de presentación de la demanda el arrendatario está en mora de pagar la renta correspondiente, desde el mes de **agosto de 2022**.

El incumplimiento en el pago de la renta mensual de arrendamiento, faculta a la parte arrendadora para pedir la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del bien arrendado.

II. ACTUACION PROCESAL

La demanda en cuestión, se fue admitida mediante auto proferido **el 25 de agosto de 2022.**

La notificación del auto admisorio de la demanda, se surtió el 18 de enero de 2023 de conformidad a lo dispuesto en la Ley 2213 de 2022. Por consiguiente, el término para contestar transcurrió entre el 19 de enero y 1 febrero de 2023, sin que la demandada se hubiere pronunciado al respecto o consignado los cánones que se alegaban como adeudados.

Se procede 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 el demandante como en los demandados, en cuanto son sujetos de derecho, capaces de adquirirlos y de contraer obligaciones.

c) Existe capacidad en las mismas partes, para obrar procesalmente, encontrándose asistidas por sus respectivos procuradores judiciales idóneos;

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.

III. CONSIDERACIONES

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.

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.

Tratándose de arrendamiento de vivienda urbana, las disposiciones contempladas en la ley 820 de 2003, son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en contrario. El artículo 2 de la citada norma, señala que:

> ***Artículo 2º.*** *Definición. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.*

Igualmente, el numeral 1 del artículo **22 ibídem**., señala que:

> ***Artículo 22.*** *Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*
>
> *1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.*

2. LO PROBADO

El acervo probatorio se redujo a la prueba documental aportada por la parte actora y señalada como tal en el expediente, sin que fuera controvertida por el demandado, por lo cual, no deja lugar a dudas de la existencia del contrato escrito de arrendamiento entre las partes de la contienda, celebrado el **1 de abril de 2021**, por el término de doce meses, con iniciación **desde ese mismo día**, contrato bilateral en el que concurren los presupuestos de validez y eficacia.

Resulta así incuestionable que, en virtud de tal contrato, surgieron obligaciones para ambas partes; y, por lo tanto, trátase éste, de un contrato bilateral.

Según se afirma en el hecho "3" de la demanda, a la fecha de presentación de la misma, el arrendatario está en mora de pagar la renta correspondiente, desde el

mes de agosto de 2022, afirmación esta de carácter indefinido, que revertía a aquél la carga de demostrar lo contrario, **es decir su pago,** carga con la que no cumplió.

Estándose así, en **presencia de un contrato bilateral válido**, acreditado además por la parte demandante **el cumplimiento de las obligaciones que el contrato le generó**, y el no pago para la fecha de presentación de la demanda del canon de arrendamiento correspondiente, estaba legitimado el arrendador, **no solo para reclamar su terminación**, sino también la **desocupación y entrega de la vivienda**, razón por la cual están llamadas a prosperar las pretensiones de la demanda.

En efecto, por tratarse de un contrato de tracto sucesivo en el que las prestaciones recíprocas causadas por las partes, no se revierten; la forma jurídica de ponerle fin, **es cesando sus efectos hacia futuro y por eso se declarará terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre las partes, el 1 de abril de 2021.**

COSTAS

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

En obedecimiento 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.

Por lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE LA ESTRELLA, ANTIOQUIA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: Por las razones expuestas en la parte motiva, se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado el **1 de abril de 2021**, entre **MAXIBIENES S.A.S.** como arrendador y **MARÍA LIBIA LOPERA QUINTERO**, como arrendataria, cuyo objeto fue la una **VIVIENDA URBANA**, ubicada en la

Carrera 55 C Nro. 79 BB sur - 65 del municipio de La Estrella, alinderado de la siguiente manera:

LINDEROS GENERALES: NORTE: *Linda con la Carrera 55C y la Urbanización Pitriza; SUR: Linda con la Carrera 55 C y zonas verdes; ORIENTE: Linda con la Calle 79C Sur;* ***OCCIDENTE:*** *Linda con Apartamentos Claro verde.*

LINDEROS ESPECIALES: NORTE: *Muro lindante con casa Carrera 55 C N° 79 BB Sur – 59;* ***SUR:*** *Muro lindante con casa Carrera 55 C N° 79 BB Sur – 71;* ***ORIENTE:*** *Linda con la Carrera 55 C y con la casa 79 BB Sur – 72;* ***OCCIDENTE:*** *Linda con la puerta principal N° 79 BB Sur – 65;* ***NADIR:*** *Piso de la propiedad;* ***CENIT:*** *Losa que colinda con el segundo piso de la casa unifamiliar.*

SEGUNDO: En consecuencia, se ordena a **MARÍA LIBIA LOPERA QUINTERO**, **restituir** a **MAXIBIENES S.A.S.**, **dentro de los quince (15) 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 La Estrella, a quien se expedirá el despacho correspondiente para tal fin, con facultades para subcomisionar.

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 **MAXIBIENES S.A.S.**, la suma de **UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS** ($1.160.000.oo m/l); teniendo en cuenta para dicho efecto, los criterios y tarifas establecidos en el **Acuerdo PSAA16-10554**, 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:

RODRIGO HERNÁNDEZ HENAO
Juez

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado Nro.

_____ del _____.

LUIS GUILLERMO GARCÍA GÓMEZ
SECRETARIO