

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL**

**La Estrella Antioquia
Tres (03) de Mayo de dos mil veintiuno (2021)**

PROCESO	VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	PRAIZ PROPIEDAD RAIZ S.A.S
DEMANDADO	LEONARDO SANCHEZ RENGIFO
RADICADO	053804089002-2019-00006-00
INSTANCIA	ÚNICA
PROVIDENCIA	Sentencia Civil N° 015.
DECISIÓN	DECLARA TERMINADO CONTRATO 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

PRAIZ PROPIEDAD RAIZ S.A.S, actuando por medio de apoderado judicial, demandó por los trámites del procedimiento verbal de restitución de inmueble arrendado, a **LEONARDO SANCHEZ RENGIFO**, como arrendatario; pretendiendo se declare la terminación del contrato de arrendamiento de comodato precario existente entre las partes, cuyo objeto es una **VIVIENDA URBANA**, ubicada en la Carrera 56 C 83 DD Sur 52 , TORRES 1, APTO 1006 PARQUEADERO 046 Y CUARTO UTIL 033, URBANIZACION AQUAVENTO, del municipio de La Estrella; cuyos linderos son: "Oriente linda con Apto 1005; por el Occidente linda con las escalaras de emergencia; por el Norte, linda con balcón que da al vacío; Sur linda con pasillo

zona común; por el Cenit linda con el Apto 1106; y por el Nadir linda con Apto 906.”
(Datos tomados del cuerpo de la demanda).

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

Las anteriores pretensiones se fundamentan, en síntesis, en que el 18 de diciembre de 2017, las partes suscribieron contrato de arrendamiento respecto al inmueble ubicado en esta localidad en la ubicada en la Carrera 56 C 83 DD Sur 52 , TORRES 1, APTO 1006 PRQUEADERO 046 Y CUATRO UTIL 033, URBANIZACION AQUAVENTEO, del municipio de La Estrella, con un término de duración de 12 meses, con un canon de arrendamiento de \$950.000.00, a pagarse anticipadamente dentro de los 5 primeros días de cada mes, situación que incumplió el hoy demandado, toda vez al momento de la presentación de la demanda adeuda los periodos comprendidos entre el mes de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre a enero de 2019.

II. ACTUACION PROCESAL

La demanda en cuestión, se presentó el **19 de Diciembre de 2018** y fue admitida mediante auto proferido **el 4 de marzo de 2019**.

El auto admisorio de la demanda, fue notificado el 24 de febrero 2021, mediante curadora ad-litem, KATEHRYNE MILENA GUARDIA JARABA,, quien representa los intereses del señor LEONARDO SANCHEZS RENGIFO, el 10 marzo de 2021, el término dado por la ley para que se pronunciara respecto a las pretensiones de la demanda se encuentra vencido y el demandado a través de su curadora Ad-Litem, contesto la demanda, quien no propuso excepciones de ley.

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 la demandante 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, 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 inmueble, 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 **2000 del C.C.**, el pago del precio de la renta, en concordancia con lo normado en el artículo **2002** del mismo estatuto, indica que el pago del precio o renta, se hará en los periodos estipulados.

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, el incumplimiento de una de las partes determinada en 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 numeral 5º del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, que tiene que ver con las causales de terminación de contrato de arrendamiento de manera unilateral por parte del arrendador reza:

***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

Del acervo probatorio se redujo a la prueba documental aportada por la parte actora y señalada como tal, en el folio **1 a 4** del expediente, el cual no deja lugar a dudas de la existencia del contrato de arrendamiento entre las partes de la contienda, celebrado el **18 de Diciembre de 2017**, por el término de doce (12), con iniciación **desde esa misma fecha**, documento este, suscrito tanto por el señor **DIDIER DE JESUS RIOS ARENAS**, en calidad de Representante legal de **PRAIZ PROPIEDAD RAIZ S.A.S** arrendador, como por el hoy demandado, **LEONARDO SANCHEZ RENGIFO**, contrato bilateral válido en cuanto concurren en el mismo 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 sexto de la demanda, la demandada incumplió el contrato al abstenerse de cancelar los cánones de arrendamiento en los periodos descritos claramente en el cuerpo de la demanda, pese a estar ocupando el inmueble que le fuera entregado para su gozo o disfrute, afirmación esta, que revertía a éste la carga de demostrar lo contrario, **es decir su oposición a los hechos de la demanda**, 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 les generó**, como es realizar los pago oportunamente y en las fechas estipuladas,

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.

Es por lo antes dicho, y al visualizarse que no se controvierten los hechos de la demanda, ni hay oposición a las pretensiones de la misma, que se concluye que esta la forma jurídica de ponerle fin a esta relación **cesando sus efectos hacia futuro y por eso se declarará terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre las partes, el 4 de Enero de 2014.**

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 por parte del demandado **LEONARDO SANCHEZ RENFIGO** a favor de **PRAIZ PROPIEDAD RAIZ S.A.S**, la suma de **NOVECIENTOS OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/L (\$ 908.625.00)**; teniendo en cuenta para dicho efecto, los criterios y tarifas establecidos en el **Acuerdo PSAA16-10554**, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

Por lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUUNICIPAL 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 **18 de Diciembre de 2017**, entre **PRAIZ PROPIEDAD RAIZ S.A.S** como arrendadora, y **LEONARDO SANCHEZ RENGIFO** como arrendatario, cuyo objeto fue la **VIVIENDA URBANA**, ubicada en la Carrera 56 C 83 DD Sur 52 TORRES 1, APTO 1006 PRQUEADERO 046 Y CUATRO UTIL 033, URBANIZACION AQUAVENTEO, del municipio de La Estrella; cuyos linderos son:

"Oriente linda con Apto 1005; por el Occidente linda con las escalaras de emergencia; por el Norte, linda con balcón que da al vacío; por el Sur linda con pasillo zona común; por el Cenit linda con el Apto 1106; y por el Nadir linda con Apto 906." (Datos tomados del cuerpo de la demanda).

SEGUNDO: En consecuencia, se ordena al señor **LEONARDO SANCHEZ RENGIFO**, restituir a **PRAIZ PROPIEDAD RAIZ 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 **PRAIZ PROPIEDAD RAÍZ S.A.S**, la suma de **NOVECIENTOS OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/L (\$ 908.625.00)**, 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.

NOTIFIQUESE

RODRIGO HERNÁNDEZ HENAO
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado Nro.

030 del 4 Mayo 2021.


LUIS GUILLERMO GARCÍA GÓMEZ
SECRETARIO