



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL**  
*La Estrella, trece (13) de mayo de dos mil veintiuno (2021)*

|             |   |
|-------------|---|
| PROCESO     | RESTITUCIÓN DE INMUEBLE URBANO  |
| DEMANDANTE  | CLAUDIA ELENA URIBE ECHAVARRÍA  |
| DEMANDADO   | DAIRON ESNEY RÍOS MONTOYA   |
| RADICADO    | 053804089002-2020-00383-00  |
| INSTANCIA   | ÚNICA   |
| PROVIDENCIA | Sentencia Civil N° 018  |
| DECISIÓN    | DECLARA TERMINADO CONTRATO DE<br>ARRENDAMIENTO. ORDENA RESTITUCIÓN DE<br>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

**CLAUDIA ELENA URIBE ECHAVARRÍA**, en calidad de secuestre designada por la INSPECCIÓN PRIMERA DE POLICÍA DE LA ESTRELLA, comisionada por el JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE SABANETA, demandó por los trámites del procedimiento de restitución de inmueble arrendado a **DAIRON ESNEY RÍOS MONTOYA**, como arrendatario; pretendiendo se declare la terminación del contrato de arrendamiento existente las partes, cuyo objeto es una **VIVIENDA URBANA**, ubicada en la **calle 77 sur No. 50 A – 184, apartamento 317, Etapa 5, Conjunto residencial Viña del Mar, del municipio de La Estrella, M.I. 001 – 1243825 de la Oficina de II.PP. de Medellín, zona sur.**

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

Las anteriores pretensiones se fundamentan, en síntesis, en que el día 20 de octubre de 2020, se llevó a cabo diligencia de secuestro del bien antes mencionado, por orden del JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE SABANETA. En la práctica de dicha actuación, se encontró como tenedor del bien al señor DAIRON ESNEY RÍOS MONTOYA, quien indicó que había celebrado un contrato de arrendamiento verbal con HUMBERTO NICOLÁS BENJUMEA ESCOBAR, propietario del bien, con un canon de arrendamiento de \$600.000.00.

Entrada en posesión del cargo, la auxiliar de la justicia requirió al arrendatario para el pago de los cánones de septiembre, octubre y noviembre de 2020, sin que procediera de conformidad.

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 local arrendado.

## **II. ACTUACION PROCESAL**

La demanda en cuestión, se fue admitida mediante auto proferido **el 15 de enero de 2021.**

La notificación del auto admisorio de la demanda, se practicó de la siguiente manera:

**DAIRON ESNEY RÍOS MONTOYA:** Efectuada de conformidad a lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020, entendiéndose surtida el 14 de abril de 2021. Por consiguiente, el término para contestar transcurrió entre el 15 y 28 de abril 2021, sin que el demandado 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.

Sobre este tópico, la señora **CLAUDIA ELENA URIBE ECHAVARRÍA**, en calidad de secuestre, se encuentra facultada por las normas procesales y sustanciales, para demandar la restitución del bien a cuyo cargo se encuentra. Así, lo dispone el artículo 52 del CGP, que reza:

Artículo 52 – El secuestre tendrá, como depositario, la custodia de los bienes que se le entreguen, y si se trata de empresa o de bienes productivos de renta, las atribuciones previstas para el mandatario en el Código Civil, sin perjuicio de las facultades y deberes de su cargo. (...).

Por su lado, el artículo 2158 del Código Civil dispone:

ARTICULO 2158. <FACULTADES DEL MANDATARIO>. El mandato no confiere naturalmente al mandatario más que el poder de efectuar los actos de administración, como son pagar las deudas y cobrar los créditos del mandante, perteneciendo unos y otros al giro administrativo ordinario; perseguir en juicio a los deudores, intentar las acciones posesorias e interrumpir las prescripciones, en lo tocante a dicho giro; contratar las reparaciones de las cosas que administra, y comprar los materiales necesarios para el cultivo o beneficio de las tierras, minas, fábricas u otros objetos de industria que se le hayan encomendado.

**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 consistente en el acta de la diligencia de secuestro efectuada el 20 de octubre de 2020, donde se consignaron los aspectos inherentes al contrato de arrendamiento, 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 "sexto" 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 septiembre de 2020, 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, representado en este caso por la secuestre, **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.**

#### **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 lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCO 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 verbalmente entre **HUMBERTO NICOLÁS BENJUMEA ESCOBAR** como arrendador y **DAIRON ESNEY RÍOS MONTOYA**, como arrendatario, cuyo objeto fue la **VIVIENDA URBANA** ubicada en la **calle 77 sur No. 50 A – 184, apartamento 317, Etapa 5, Conjunto residencial Viña del Mar, del municipio de La Estrella, M.I. 001 – 1243825 de la Oficina de II.PP. de Medellín, zona sur.**

**SEGUNDO:** En consecuencia, se ordena a **DAIRON ESNEY RÍOS MONTOYA**, **restituir** a la secuestre **CLAUDIA ELENA URIBE ECHAVARRÍA**, **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 **CLAUDIA ELENA URIBE ECHAVARRÍA**, la suma de **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS** (\$908.526 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. La anterior suma, en caso de que se logre su recaudo, la deberá consignar la auxiliar de la justicia, a órdenes del **JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE SABANETA**.

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

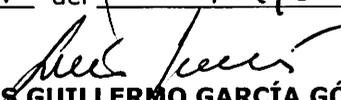
**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**RODRIGO HERNÁNDEZ HENAO**  
**JUEZ**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La providencia anterior se notifica en el Estado Nro.

034 del 18 Mayo 2021.

  
**LUIS GUILLERMO GARCÍA GÓMEZ**  
**SECRETARIO**