



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL**  
**La Estrella, dos (2) de septiembre de dos mil veinte (2020)**

PROCESO	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE URBANO
DEMANDANTE	MARÍA CECILIA VÉLEZ VILLEGAS
DEMANDADO	CLARA INÉS LOPERA ARROYAVE Y OTROS
RADICADO	053804089002-2018-00312-00
INSTANCIA	ÚNICA
PROVIDENCIA	Sentencia Civil N° 006
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 el Código de Comercio, 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

**MARÍA CECILIA VÉLEZ VILLEGAS** demandó por los trámites del procedimiento de restitución de inmueble arrendado, a **CLARA INÉS LOPERA ARROYAVE**, como arrendataria y a **ELVIA GIRALDO GÓMEZ Y CÉSAR AUGUSTO SUÁREZ ARISTIZABAL**, como codeudores solidarios; pretendiendo se declare la terminación del contrato de arrendamiento existente las partes, cuyo objeto es un inmueble con destinación a vivienda urbana y local comercial, ubicado en la **Calle 100 B Sur No. 50 – 33, segundo piso**, y alinderado de la siguiente forma: Por el norte: con frente a la vía pública; Por el sur: con propiedad de RAMÓN GÓMEZ; Por el occidente: con propiedad de LUIS EDUARDO RESTREPO; Por el oriente: con propiedad del vendedor anterior; Por

la parte de abajo: con la losa o plancha que lo separa de la casa del primer piso;  
Por la parte de encima: con la techumbre o cubierta de la edificación.

El término pactado fue por seis meses, siendo prorrogado hasta la actualidad; y, el canon de arrendamiento era la suma de \$370.000, pero con los incrementos anuales, a la fecha asciende a \$510.000, debiendo ser cancelado el primer día de cada periodo mensual, de manera anticipada.

No obstante, los demandados han incumplido con el pago oportuno del canon desde el mes de abril de 2018, ya que sólo se produjo de manera extemporánea, el 5 de junio de esa anualidad.

Con base en ello, se pretende la terminación judicial del contrato de arrendamiento suscrito el 12 de marzo de 2009, con la consecuente orden de restitución.

#### **ACTUACION PROCESAL**

La demanda en cuestión, fue admitida mediante auto proferido **el 16 de julio de 2018**. El auto admisorio de la demanda se notificó de la siguiente manera:

**CLARA INÉS LOPERA ARROYAVE:** Efectuada de manera personal el 25 de julio de 2018.

**ELVIA GIRALDO GÓMEZ Y CÉSAR AUGUSTO SUÁREZ ARISTIZABAL:** fueron notificados por aviso.

De manera oportuna, la demandada **CLARA INÉS LOPERA ARROYAVE** dio respuesta al libelo genitor, aceptando como ciertos los hechos primero, segundo, tercero, cuarto, sexto; que no es cierto el quinto, y controvierte el séptimo.

Frente a las pretensiones, expresa su oposición a las mismas, y propone las siguientes excepciones:

**INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN:** Sustentada en que los cánones de arrendamiento de los meses de abril y mayo de 2018, se cancelaron mediante

depósitos bancarios efectuados el 5 de junio, encontrándose a paz y salvo al momento de la notificación de la demanda.

**INEXISTENCIA DEL CONTRATO:** Se señala que la empresa ARRENDAMIENTOS CENTRAL DE PROPIEDAD RAÍZ, le dio por terminado unilateralmente el contrato, según escrito del 29 de enero de 2016, Pese a ello, se continuó pagando el canon, con referencia al contrato primigenio, lo que supone que aquél continúa vigente.

Surtido el traslado de las excepciones, se procedió a citar a la audiencia contemplada en el artículo 392 del CGP, misma que se celebró el 11 de abril de 2019, donde la arrendataria y arrendadora, en la etapa de conciliación, acordaron incrementar el canon a \$600.000, a partir del mes de marzo, comprometiéndose la inquilina a pagarlo oportunamente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. Asimismo, se suspendió el proceso por seis (6) meses.

Pese a lo anterior, la parte demandante, mediante escrito presentado el 5 de diciembre de 2019, informó sobre el incumplimiento por parte de la arrendataria al acuerdo antes mencionado. Por ello, se procedió a la reanudación del proceso, convocándose nuevamente a audiencia, misma que se celebró el 20 de febrero del corriente, sin que asistieran los demandados.

Conforme a lo expuesto, se da aplicación al precepto contenido en el numeral 4 del artículo 372 del CGP, en el sentido de tener por ciertos los hechos susceptibles de confesión, que, para el presente caso, serían los relativos a la falta de pago oportuno del canon de arrendamiento.

Se recibió asimismo el interrogatorio a la demandante **CLARA INÉS LOPERA ARROYAVE**, y el alegato final de su apoderado **PUBLIO ANTONIO PÉREZ PELÁEZ**, que, en ambos casos, se refirieron a la ratificación de las pretensiones de restitución, debido a los reiterados retrasos de pago del canon, apartándose de lo contemplado en el contrato, así como en el acuerdo celebrado ante esa judicatura.

#### **DEBATE PROBATORIO**

Básicamente los elementos probatorios a considerar, son los medios documentales arrimados por la parte demandante, obrantes a folios 5 al 11 del expediente, donde se destaca el contrato de arrendamiento, y los aportados por la demandada **CLARA INÉS LOPERA ARROYAVE** como anexos a la contestación, que se encuentran a folios 44 al 52.

Por consiguiente, para este despacho, la probanza primordial, y no podría ser de otra manera, es el contrato de arrendamiento. Los demás documentos, como los recibos de pago dan cuenta que, efectivamente, el canon de arrendamiento para los meses de abril y mayo, fueron pagados de manera extemporánea.

Así, no resulta necesaria mayor práctica probatoria, simplemente se tendrá la presunción de veracidad de los hechos de la demanda, ante la inasistencia de los demandados a la audiencia inicial.

### **CASO CONCRETO**

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 legitimación por pasiva de los demandados **CLARA INÉS LOPERA ARROYAVE, ELVIA GIRALDO GÓMEZ Y CÉSAR AUGUSTO SUÁREZ ARISTIZABAL**, quienes figuran directamente en el contrato, como arrendataria la primera, y los otros dos como codeudores.

Igualmente, la señora **MARÍA CECILIA VÉLEZ VILLEGAS**, en calidad de arrendadora, se legitima por activa para incoar la acción de restitución.

**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.

### **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.*

Ahora, según el artículo 1546 del Código Civil:

*"En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

*Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios".*

Es la denominada condición resolutoria tácita contractual, cuyos presupuestos axiológicos han sido ampliamente comentados por la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia:

*"La acción resolutoria contractual, requiere para su viabilidad y procedencia, de las siguientes tres condiciones esenciales: a) existencia de un contrato bilateral válido, b) incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita; y c) que el demandante por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos".<sup>1</sup>*

### **TESIS DEL DESPACHO**

Para esta judicatura queda claro que, una vez valorados los elementos probatorios debidamente arrimados al proceso, y los demás practicados en las respectivas audiencias, existió un incumplimiento contractual, específicamente lo relacionado con pago del canon de arrendamiento, dentro del plazo fijado en las "CLÁUSULAS ADICIONALES", estipuladas en el contrato, esto es, el primer día de cada mes.

---

<sup>1</sup> Sentencia proferida por la mencionada corporación el 27 de 1981, citada por el Código Civil Colombiano Comentado, de Editorial Leyer, edición del 2003, página 689.

## PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS EXCEPCIONES

### INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN:

De manera contradictoria es fundamentado este medio exceptivo por parte de la demandada, toda vez que inicialmente, acepta la mora que presentó frente al pago del canon de arrendamiento de varios meses, pero refiere que, con posterioridad, a través del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA**, realizó la consignación respectiva encontrándose a paz y salvo al momento de notificarse de la demanda.

En este entendido, debe tenerse presente que fue justamente la falta de pago oportuno de los cánones de abril y mayo de 2018, lo que motivó a que la parte accionante, solicitara ante el aparato judicial, la restitución del bien.

Sobre este tópico, el artículo 1602 del Código Civil, dispone:

ARTICULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Así, el mandamiento establecido por las mismas partes, según su acuerdo de voluntades, fue que el canon se pagara el primer día de cada mes, y la sustracción al respecto por parte de la demandada, da lugar a la terminación del contrato, esto al tenor del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, ya citado con antelación.

De ahí que, si bien la arrendataria procedió al pago del canon, aquél fue por fuera del acuerdo contractual. Adicionalmente, se recuerda que en audiencia de conciliación, los mismos contratantes, posibilitaron extinguir la mora que se había causado, pero nuevamente la señora **CLARA INES LOPERA ARROYAVE**, incurre en aquélla, posibilitando la terminación del contrato.

Conforme a lo expresado, esta excepción no está llamada a prosperar.

## **INEXISTENCIA DEL CONTRATO**

Situación similar se presenta con esta excepción, pues carece de sentido hablar de la inexistencia de un contrato, cuando simultáneamente se aceptan los efectos jurídicos que el mismo produce, como lo son la tenencia del bien y la respectiva contraprestación del canon.

Ahora, si bien el 29 de enero de 2016, la arrendadora informa sobre la terminación del contrato, ante la no aceptación de esa circunstancia por los arrendatarios, es necesario acudir ante el órgano jurisdiccional para que cese los efectos del vínculo contractual; y, consecuentemente, se ordene la restitución, ya que los particulares carecen de poder coercitivo al respecto.

De esta forma, es indiscutible la existencia del contrato, circunstancia aceptada directamente por las partes, además de las derivadas de la ejecución del negocio jurídico, por lo que este mecanismo exceptivo, no enerva las pretensiones demandatorias.

## **CONCLUSIÓN**

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

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 pago imperfecto del canon de arrendamiento para la fecha de presentación de la demanda, estaba legitimado la arrendadora, **no solo para reclamar su terminación**, sino también la **desocupación y entrega del local**, 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 12 de marzo de 2009.**

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

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 el **12 de marzo de 2009**, entre **MARÍA CECILIA VÉLEZ VILLEGAS** como arrendadora, **CLARA INÉS LOPERA ARROYAVE**, como arrendataria y a **ELVIA GIRALDO GÓMEZ Y CÉSAR AUGUSTO SUÁREZ ARISTIZABAL**, en calidad de deudores solidarios, cuyo objeto fue un inmueble con destinación a vivienda urbana y local comercial, ubicado en la **Calle 100 B Sur No. 50 – 33, segundo piso, del municipio de La Estrella**, y alinderado de la siguiente forma: Por el norte: con frente a la vía pública; Por el sur: con propiedad de **RAMÓN GÓMEZ**; Por el occidente: con propiedad de **LUIS EDUARDO RESTREPO**; Por el oriente: con propiedad del vendedor anterior; Por la parte de abajo: con la losa o plancha que lo separa de la casa del primer piso; Por la parte de encima: con la techumbre o cubierta de la edificación.

**SEGUNDO:** En consecuencia, se ordena a **CLARA INÉS LOPERA ARROYAVE, ELVIA GIRALDO GÓMEZ Y CÉSAR AUGUSTO SUÁREZ ARISTIZABAL**, **restituir** a **MARÍA CECILIA LOPERA ARROYAVE**, 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 funcionario respectivo, a quién se expedirá el despacho correspondiente para tal fin.

**TERCERO: CONDENAR** 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 **MARÍA CECILIA VÉLEZ VILLEGAS**, la suma de **OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS (\$)**; teniendo en cuenta para dicho efecto, los

criterios y tarifas establecidos en el Acuerdo 1887 de 2003, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

**QUINTO:** Se ordena la entrega a la demandante **MARÍA CECILIA VÉLEZ VILLEGAS**, de los dineros que se hallen consignados por los demandados en la cuenta de depósitos judiciales de este despacho.

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

**SÉPTIMO:** Esta decisión queda notificada en estrados; y, comoquiera que este proceso se fundamentaba en la mora en el pago de los aumentos, se tramitó en única instancia al tenor del artículo 384 del CGP, por lo que no es procedente recurso alguno. No obstante, se le concede el uso de la palabra a las partes que expresen lo que consideren pertinente, o soliciten aclaraciones o complementaciones a que haya lugar.

**CÚMPLASE**

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



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU  
MUNICIPAL DE LA ESTRELLA ANTIOQUIA

ACTA DE AUDIENCIA CIVIL

<b>PROCESO</b>	VERBAL DE RESTITUCIÓN
<b>DEMANDANTE</b>	MARIA CECILIA VÉLEZ VILLEGAS
<b>DEMANDADO</b>	CLARA INÉS LOPERA ARROYAVE Y OTROS
<b>RADICADO:</b>	053804089002-2018-00312-00

**INFORMACIÓN GENERAL:**

<b>Juzgado</b>	SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL	<b>Municipio:</b>	LA ESTRELLA	
<b>Nombre y apellidos del Juez</b>	RODRIGO HERNANDEZ HENAO		<b>No. Sala de Audiencia</b>	1
<b>Tipo de Audiencia</b>	<b>CONTINUACIÓN AUDIENCIAS DESCRITAS ARTS. 372 Y 373 CGP</b>			
<b>Fecha Iniciación</b>	2 DE SEPTIEMBRE DE 2020	<b>Hora Iniciación</b>	10:28 AM	
<b>Fecha Finalización</b>	2 DE SEPTIEMBRE DE 2020	<b>Hora de Finalización</b>	10.50 AM	

**PARTICIPANTES o ASISTENTES**

<b>NOMBRE Y APELLIDOS</b>	<b>DOCUMENTO DE IDENTIDAD</b>	<b>CALIDAD EN LA QUE PARTICIPA</b>
<b>PUBLIO ANTONIO PÉREZ PELAEZ</b>	T.P. 190.581	APODERADA PARTE DEMANDANTE

**OBSERVACIONES**

Se instala la audiencia virtual a la hora indicada y se verifica la asistencia de las partes. Solo comparece el aquí relacionado, echándose de menos la presencia de la demandante y la de los demandados, teniendo ya carga y deber procesal de comparecer, pero su inasistencia no impide adelantar el protocolo de esta audiencia. Acto seguido, el titular del despacho da lectura al fallo que en derecho corresponde, que para este caso, accede a las pretensiones de la parte demandante. Por tratarse de un proceso de única instancia, no procede recurso alguno. Se termina la audiencia, a las 10.50 am.

**RODRIGO HERNANDEZ HENAO.**  
**JUEZ**