

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, quince (15) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
Radicado	05001-40-03- 016-2020-00577 -00
Demandante	CITY RAÍZ S.A.S
Demandado	JHONIFER ARIAS GAMBOA
Tema y subtemas:	RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO - SIN EXCEPCIONES
Decisión:	DECLARA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EN CONSECUENCIA, SE ORDENA LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO
Sentencia:	Nro. 60

Vencido el término de traslado para que la parte accionada se pronunciara al respecto sin que a la fecha haya presentado alguna excepción en contra de las pretensiones de la demanda, procede el despacho con las etapas procesales subsiguientes.

En efecto, no existiendo pruebas que practicar en el plenario, esta Judicatura, de conformidad con el tenor normativo del artículo 384 del CGP, procede a proferir la siguiente decisión, previo la narración de los siguientes

1. ANTECEDENTES

La parte demandante, **CITY RAÍZ S.A.S**, presenta demanda en contra de **JHONIFER ARIAS GAMBOA** para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda existente con relación al inmueble ubicado en la **Calle 6 B Sur Nro. 37 – 45, Urbanización Santa Fe, apartamento 709 y parqueadero Nro. 25 del Municipio de Medellín** y consecuentemente, ordenar la restitución de mismo.

Para argumentar dichas pretensiones, la parte demandante invoca como causales de terminación del contrato la falta o mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Ante tal situación, esta judicatura, de conformidad con el artículo 384 del Código General del proceso y la causal invocada por la parte demandante, impartió al caso en concreto el trámite del proceso verbal sumario.

Así bien, en sus pretensiones, la parte demandante solicitó, básicamente, que el despacho hiciera las siguientes declaraciones: **1.** Que se declarara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado. **2.** La consecuencial restitución del inmueble.

Consecuencialmente, la demanda fue admitida mediante auto del día 30 de septiembre de 2020, ordenándose la notificación de la parte accionada de conformidad con los artículos 291 y siguientes del Código General del Proceso.

Cumpliendo con lo ordenado se notificó al demandado **JHONIFER ARIAS GAMBOA** por aviso enviado de manera electrónica en virtud de lo establecido en el Art. 8 del Decreto 806 de 2020, notificación que se entendió surtida el 30 de noviembre de 2020 según auto del 25 de febrero de 2021 (15AutoTieneNotificado), no obstante, una vez vencido el término del traslado, se evidencia que no realizó pronunciamiento alguno, pues no contestó la demanda, ni formuló excepciones de ninguna índole. Cabe advertir que esta judicatura veló por darle cumplimiento estricto al contenido de la norma referida y a lo indicado por la Corte Constitucional en sentencia C-034 de 2020 respecto de la obtención del correo, el cual se desprende del anexo del contrato aportado y visible en el archivo 04 de este expediente.

Bajo estos parámetros, esboza el Despacho los planteamientos en los cuales sustentará la decisión final:

2. PRESUPUESTOS PROCESALES

Los mismos se encuentran configurados y no hay reparo en ellos.

3. PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde a este Despacho pesquisar si está demostrada la mora por parte del demandado respecto al pago de los cánones de arrendamiento invocados por la parte

actora en el escrito de demanda a fin de poder terminar el contrato de arrendamiento de vivienda urbana por el incumplimiento contractual del extremo pasivo.

4. CONSIDERACIONES

Para efectos de dar resolución a la pretensión que concita la atención de esta Judicatura, es preciso memorar que el negocio causal que generó la relación de tenencia en el sub iudice, se origina en un contrato de arrendamiento, determinado según le artículo 1973 del Código Civil como *"un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado"*

Similar definición trae el artículo 2 de la Ley 820 de 2003 al expresar *"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."*

De allí que sea importante resaltar que para configurarse la existencia de un contrato de arrendamiento es necesario que exista un acuerdo de dos voluntades respecto de los siguientes aspectos, I) el precio y II) la cosa, resaltando además que se trata de un contrato consensual, es decir, que se configura únicamente con el acuerdo de voluntades y no requiere ser acordado por escrito.

Respecto de la consensualidad, elemento característico del contrato de arrendamiento, ha dicho la doctrina de Hildebrando Leal Pérez *"es consensual porque se perfecciona por el simple consentimiento de las partes, por el mero acuerdo sobre la cosa y el precio. Por consiguiente no es un contrato solemne y al no serlo, no necesita ser probado por escrito. Su prueba, su existencia admite libertad probatoria, incluyendo la testimonial."*¹

Igualmente, el artículo 1500 del Código Civil plasma que el contrato es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento, de allí que para el contrato de arrendamiento sea el consentimiento la manifestación de voluntad dirigida a

¹ Manual de Contratos, Hildebrando Leal Pérez, página 488.

convenir o pagar un precio a cambio de recibir el uso de una cosa lo que obliga al arrendatario con las obligaciones propias del contrato de arrendamiento.

Es bilateral, lo que conlleva a la existencia de dos partes, la primera es el arrendador, quien se obliga a conceder el goce de una cosa, sea mueble o inmueble y el segundo, el arrendatario, quien se obliga recíprocamente a pagar un canon de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento cuenta además con otras características. Es de tracto sucesivo, lo que indica una ejecución periódica, conmutativo, por cuanto las partes conocen el alcance de sus pretensiones y es un acto administrativo, no dispositivo ya que la cosa objeto del contrato es entregada en mera tenencia sin ser un título traslativo de dominio. Finalmente, es oneroso por cuanto, como contraprestación del disfrute de la cosa, se pacta un precio o canon de arrendamiento siendo este uno de sus elementos esenciales.

Ahora bien, para el caso de narras, el contrato de arrendamiento allegado como sustento de las pretensiones fue aportado con la demanda, documento del cual se evidencia el cumplimiento de los presupuestos esenciales para constituir el contrato de arrendamiento que acá se pretende dar por terminado, esto es, se acordó cuál era el bien objeto del arrendamiento y cuál era el canon o renta a pagar.

Bajo esta óptica, probada la existencia del contrato de Arrendamiento que pretende dar por terminado, es pertinente acentuarnos en la causal invocada por el accionante para dar por terminado el mismo, esto es la mora en el pago de los cánones.

Indicar el numeral 1ro del artículo 9 de la ley 820 de 2003 que una de las obligaciones del arrendatario, para este caso, la parte accionada, es realizar el pago del canon de arrendamiento de forma oportuna.

Igualmente, el numeral 1ro del artículo 22 ibidem, indica como causal de terminación del contrato de arrendamiento *"la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato"*

Así pues, expresó la parte accionante en su escrito de demanda que no se cancelaron los cánones de arrendamiento de los meses de septiembre de 2019 a septiembre de 2021 versión que no fue refutada o desmentida por la parte querellada pues ni siquiera presentó contestación a la demanda, de allí que se configuren los

presupuestos esbozados en el numeral 3ro del artículo 384 del C.G del P. y se faculte a este operador jurídico para establecer que se configuró la causal de terminación del contrato de arrendamiento invocada por la parte accionante, declarar la terminación del mismo y consecuentemente ordenar la restitución del bien dado en tenencia.

Así las cosas, no habiendo oposición alguna a la demanda por parte del arrendatario y no discutiendo en la etapa procesal pertinente los documentos aportados como prueba dentro del término del traslado, será del caso darle aplicación a lo dispuesto por el art. 384 numeral 3, del Código General del Proceso.

En breviarío de lo anterior, se acogerán las pretensiones de la demanda y se impondrá condena en costas en contra de la parte demandada y a favor de la demandante, las cuales serán liquidadas por secretaría en el momento procesal oportuno de conformidad con el artículo 365 y siguientes del C.G del P.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DECIMO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley:

F A L L A:

PRIMERO: Declarando judicialmente terminado el Contrato de arrendamiento celebrado entre **CITY RAÍZ S.A.S** en calidad de arrendador y **JHONIFER ARIAS GAMBOA** en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la **Calle 6 B Sur Nro. 37 – 45, Urbanización Santa Fe, apartamento 709 y parqueadero Nro. 25 del Municipio de Medellín** por mora en el pago de los cánones de arrendamiento mencionados en la demanda.

SEGUNDO: Consecuentemente, se ordena a la parte demandada la restitución y entrega a la parte actora del inmueble ubicado en la **Calle 6 B Sur Nro. 37 – 45, Urbanización Santa Fe, apartamento 709 y parqueadero Nro. 25 del Municipio de Medellín**, para lo cual contará con un término **DIEZ (10)** posteriores a la ejecutoria de la sentencia.

De no procederse voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar a los **JUZGADOS TRANSITORIOS CIVILES MUNICIPALES DE MEDELLÍN**, con

amplias facultades, así como para allanar si fuera necesario, de conformidad con lo indicado en el artículo 112 y 113 del Código General del Proceso, a quien se librará el exhorto con los anexos necesarios.

TERCERO: Condenando en costas a la parte demandada, las cuales se liquidarán por secretaria.

NOTIFÍQUESE

Firmado Electrónicamente

MARLENY ANDREA RESTREPO SÁNCHEZ

JUEZ

J	JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL
	Se notifica el presente auto por
Firma	ESTADOS # ____45____
MARLENY ANDREA	Hoy <u>16 DE MARZO DE 2021</u> a las 8:00 a.m.
J	DIANA CAROLINA PELÁEZ GUTIÉRREZ
JUEZ - JUZGADO 016 MUNICIPAL CIVIL	SECRETARIA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con pleni
reglamentario 2364/12

decreto

Código de verificación: **d6bdaa82cce9da41326282a645ec9fa4e1456f86b2bb7bc87a1c5c32ce43baa7**
Documento generado en 13/03/2021 04:18:01 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>