

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, doce (12) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
Radicado	05001-40-03- 016-2021-00160 -00
Demandante	DIANA CAROLINA RIVERA
Demandado	CLAUDIA JULIANA PALACIO GUTIÉRREZ
Tema y subtemas:	RESTITUCIÓN 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. 80

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 C.G. del P, procede a proferir la siguiente decisión, previo la narración de los siguientes

1. ANTECEDENTES

La parte demandante, **DIANA CAROLINA RIVERA**, presenta demanda en contra de **CLAUDIA JULIANA PALACIO GUTIÉRREZ** para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda existente con relación al inmueble ubicado en la **Carrera 74 Nro. 53 - 118, apartamento 1312, Torre 1, parqueadero 169 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 consecencial restitución del inmueble.

Consecencialmente, la demanda fue admitida mediante auto del día 24 de febrero de 2021, 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 a la demandada **CLAUDIA JULIANA PALACIO GUTIÉRREZ**, en virtud de lo establecido en el Art. 8 del Decreto 806 de 2020, de manera electrónica, notificación que se entendió surtida el 28 de enero de 2021 (Archivo 11AutoTieneCuentaNotificacion), Cabe advertir que esta judicatura veló por darle estricto cumplimiento 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.

No obstante, una vez vencido el término del traslado, se evidencia que la demandada no realizó pronunciamiento ni excepciones de ninguna índole que debieran ser tramitadas.

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 sobre ellos.

3. PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde a este Despacho pesquisar si está demostrada la mora o falta de pago de la parte demandada respecto a 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 y consecuentemente ordenar su restitución.

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 judice, 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 periodos comprendidos entre el mayo de 2020 a enero de 2021, versión que no fue refutada o desmentida por la parte querellada quien ni siquiera presentó contestación a la demanda.

De allí que se establezcan los presupuestos esbozados en el numeral 3ro del artículo 384 del C.G del P. y se faculte a este juzgado para considerar 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.

Finalmente, vale la pena resaltar que, si bien la demandada se pronunció respecto de la demanda incluso antes de ser admitida, indicando que otra persona es la que habita el inmueble, lo cierto es que es la señora **CLAUDIA JULIANA PALACIO GUTIÉRREZ** quien figura como única arrendataria del inmueble, siendo además la responsable de cumplir el contrato y atender de manera directa la relación contractual sobre el inmueble objeto de la restitución.

Así las cosas, no habiendo oposición alguna a la demanda por parte del arrendatario u arrendatarios 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 MEDELLÍN**, 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 **DIANA CAROLINA RIVERA** en calidad de arrendadora y **CLAUDIA JULIANA PALACIO GUTIÉRREZ** en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la **Carrera 74 Nro. 53 - 118, apartamento 1312, Torre 1, parqueadero 169 del Municipio de Medellín** por mora en el pago de los cánones de arrendamiento mencionados en la demanda.

SEGUNDO: Consecuencialmente, se ordena a la parte demandada la restitución y entrega a la parte actora del inmueble ubicado en la **Carrera 74 Nro. 53 - 118, apartamento 1312, Torre 1, parqueadero 169 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 libraré el exhorto con los anexos necesarios.

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

NOTIFÍQUESE

Firmado Electrónicamente

MARLENY ANDREA RESTREPO SÁNCHEZ

JUEZ

Firma
MARLENY ANDREA
J
JUEZ - JUZGADO 016 MUNICIPAL CIVIL

JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL
Se notifica el presente auto por
ESTADOS # 59
Hoy **13 DE ABRIL DE 2021** a las 8:00 a.m.
DIANA CAROLINA PELÁEZ GUTIÉRREZ
SECRETARIA

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

decreto

Código de verificación: **69695e87550c137eff61c720015bc287ae20949c5e69dab492f8073e54e777dd**
Documento generado en 10/04/2021 03:35:59 PM

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