



**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
JERICÓ – ANTIOQUIA**

Treinta (30) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Radicado N°	053684089001-2021-00062-00
Proceso	VERBAL-RESTITUCION DE INMUEBLE-VIVIENDA URBANA-
Accionante	LUZ ELENA RAMIREZ GALLEGO
Demandados	LEON JAIRO SALDARRIAGA BUSTAMANTE
Asunto	SENTENCIA ÚNICA INSTANCIA
Decisión	DECLARA TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ORDENA LA RESTITUCION DEL INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO
A.S.C. N°	GENERAL N° 034 CIVIL N° 012

Visto el informe secretarial que antecede, y ante la no oposición de la parte demandada a las pretensiones de la demanda, procede este despacho a emitir sentencia en los términos del numeral 3º del artículo 384 del C.G.P. que establece: “*Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: - - - (...) 3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*”, y con las exigencias del artículo 280 que establece “*la motivación de la sentencia deberá limitarse al examen crítico de las pruebas con explicación razonado de las conclusiones sobre ellas, y los razonamientos constitucionales y legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión, con indicación de las disposiciones aplicadas*”.

I- ANTECEDENTES

Mediante escrito arrimado al despacho el día 03 de junio de 2021, la señora LUZ ELENA RAMÍREZ GALLEGO, a través de mandatario judicial idóneo, presenta demanda VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO- VIVIENDA URBANA-, en contra del señor LEÓN JAIRO SALDARRIAGA BUSTAMANTE, argumentando que el arrendatario se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Dicha demanda reunió los requisitos de ley, razón por la cual, mediante pronunciamiento del 08 de Junio de la corriente anualidad, se admitió la misma, providencia que fue notificada personalmente al demandado el día 11 de junio de pasado, corriéndosele traslado del libelo introductorio por el término de diez (10) días, entregándole para el efecto copia del mismo con sus anexos.

Dentro del término de traslado, el demandado LEÓN JAIRO SALDARRIAGA BUSTAMANTE, no se opuso a las pretensiones de la parte actora, ni tampoco aportó constancia de haber restituido el inmueble dado en arrendamiento, o pagado los cánones de arrendamiento, razón por la cual es procedente dar aplicación a lo establecido en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P. lo cual se hará en la siguiente forma.

II. CONSIDERACIONES

-De los hechos y las Pretensiones de la demanda

Señaló el representante judicial de la demandante que su poderdante celebró contrato de arrendamiento verbal con el señor LEON JAIRO SALDARRIAGA BUSTAMANTE sobre apartamento, situado en Jericó, Antioquia en la carrera 3ª Nro. 8-52, apartamento Nro. 02, desde el 03 de junio de 2019.

Que el contrato se celebró para vivienda las partes fijaron como canon mensual inicial al arrendamiento la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$350.000), pagaderos de forma anticipada. Indicó además que el arrendatario del bien inmueble ha incumplido las obligaciones del contrato, porque se encuentra en mora desde el 03/01/2021, lo que significa que a la fecha de presentación de la demanda adeuda la suma de DOS MILLONES CIEN MIL PESOS (\$2.100.000,00).

Que el contrato de arrendamiento se encuentra acreditado con dos declaraciones extra juicio, prueba sumaria en los términos del numeral 1º del artículo 384 del C.G del P.

Conforme al anterior supuesto fáctico solicita del despacho:

1. Declarar la terminación del contrato verbal de arrendamiento celebrado entre LUZ ELENA RAMÍREZ GALLEGO y LEON JAIRO SALDARRIAGA BUSTAMANTE, sobre un apartamento, ubicado en la carrera 3ª Nro. 8-52 apartamento Nro. 02, de propiedad de la demandante.
2. Declarar que el demandado debe los cánones de arrendamiento causados a partir del 03/01/2021, por valor de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$350.000) mensuales cada uno, hasta el efectivo pago de la obligación dineraria.
3. Decretar la restitución del aludido apartamento a la señora LUZ ELENA RAMIREZ GALLEGO en su calidad de arrendadora.
4. Ordenar el lanzamiento del referido local, en caso de no hacerse la restitución del inmueble arrendado en el término fijado por su despacho.
5. Condenar en costas el demandado.

Como se indicó previamente, el demandado fue notificado en legal forma, y frente a los hechos y pretensiones de la demanda guardó silencio. Por ello procede este despacho a resolver de fondo las pretensiones planteadas a la luz del proceso declarativo que convoca la atención y a los supuestos que resulten probados con los medios probatorios aportados.

-Presupuestos procesales

Se constata el cumplimiento de los presupuestos formales y materiales para el desenvolvimiento del proceso, siendo pertinente destacar los siguientes. **-El trámite adecuado-** el impartido corresponde al verbal especial consagrado en el artículo 384, del Código General del Proceso, en concordancia con los ritos contemplados en el artículo 390 y siguientes. **-La competencia-** este despacho es el competente para conocer del proceso, por la naturaleza civil del asunto, de acuerdo con el artículo 1º del C. G. del P., por el lugar de ubicación del bien sobre el que recae el contrato de arrendamiento, por la

Radicado N°
Proceso
Accionante
Demandados
Asunto
Decisión
A.S.C. N°

053684089001-2021-00062-00
VERBAL-RESTITUCION DE INMUEBLE-VIVIENDA URBANA-
LUZ ELENA RAMIREZ GALLEGO
LEON JAIRO SALDARRIAGA BUSTAMANTE
SENTENCIA ÚNICA INSTANCIA
DECLARA TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ORDENA LA RESTITUCION DEL INMUEBLE
DADO EN ARRENDAMIENTO
GENERAL N° 034 CIVIL N° 012

cuantía, toda vez que esta se estima, conforme al artículo 26 de la preceptiva procesal civil, “*por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda*”, que para el caso concreto es CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$4.200.000,00) que no supera los límites establecidos para la mínima cuantía conforme al artículo 25 inciso segundo. **-La capacidad de las partes-** son las mismas de la relación sustancial objeto del litigio, son mayores de edad, y fueron debidamente notificadas, el demandado se notificó de manera personal el 11/06/2021, no se opuso a las pretensiones formuladas. **Idoneidad de la demanda-** Como quiera que cumplió con los requisitos de ley y se adjuntaron los anexos pertinentes, conforme las exigencias del artículo 384 *ejusdem*, se adjuntó prueba sumaria de la existencia del contrato de arrendamiento, así aparecen a folios 7 a 9 del cuaderno principal dos (2) declaraciones extrajuicio que así lo acreditan.

-Presupuestos sustanciales para la acción “TERMINACIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO” Problema jurídico a resolver

El problema jurídico central, por el tipo de proceso declarativo que convoca a este despacho y que en términos procesales es el que debe resolver la judicatura se contrae a determinar si el señor LEON JAIRO SALDARRIAGA BUSTAMANTE, ha incumplido el contrato de arrendamiento, celebrado con la señora LUZ ELENA GALLEGO RAMÍREZ, al no cancelar el canon de arrendamiento pactado, estando en mora desde el 03/01/2021, a razón de \$350.000 mensuales, y de encontrar acreditado dicho incumplimiento, si hay lugar a declarar terminado el contrato de arrendamiento y en consecuencia ordenar la restitución del bien inmueble.

Para resolver las anteriores cuestiones se precisa identificar los aspectos sustanciales del problema jurídico, puntualmente del contrato de arrendamiento de local comercial, las obligaciones, etc.

Del contrato de arrendamiento:

De acuerdo con los artículos 1602 y 1603 del Código Civil LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES, de tal forma que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

En desarrollo de los anteriores mandatos el artículo 1973 definió el contrato de arrendamiento como un contrato bilateral “***El arrendamiento es 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.***” El legislador previó para este tipo de contratos unas obligaciones propias de su esencia, la

Radicado N°
Proceso
Accionante
Demandados
Asunto
Decisión
A.S.C. N°

053684089001-2021-00062-00
VERBAL-RESTITUCION DE INMUEBLE-VIVIENDA URBANA-
LUZ ELENA RAMIREZ GALLEGO
LEON JAIRO SALDARRIAGA BUSTAMANTE
SENTENCIA ÚNICA INSTANCIA
DECLARA TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ORDENA LA RESTITUCION DEL INMUEBLE
DADO EN ARRENDAMIENTO
GENERAL N° 034 CIVIL N° 012

determinabilidad tanto del objeto sobre el que recae el arriendo, como sobre el precio. Para que el contrato de arrendamiento exista se requiere que las partes hayan pactado los efectos sobre cosa determinada “*una cosa*” por un “*precio determinado*”.

Dentro de las obligaciones establecidas por el legislador para las partes vinculadas en este tipo de contratos, se encuentran, por parte del arrendador, la entrega de la cosa, el mantenimiento de la misma para que pueda servir al fin por el que fue arrendada, la defensa al arrendatario de turbación que impida el ejercicio del goce de la cosa dada en arriendo. Por parte del arrendatario, según el artículo 1996 el uso de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; sin que se pueda dar destinación diferente al convenido, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país, el incumplimiento de esta obligación es causal de terminación del contrato de arrendamiento y da lugar a la indemnización de perjuicios. De otro lado, al arrendatario también está obligado, de conformidad con el artículo 2000, AL PAGO DEL PRECIO O RENTA. Es de la esencia del contrato de arrendamiento el pago del canon que la ley faculta al arrendador, para asegurar éste y el de las indemnizaciones a que tenga derecho, por medio del derecho de retención sobre todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.

Respecto a la ejecución de buena fe, consagrada en el artículo 1603 Código Civil, se tiene que los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.

El artículo 2005 *ejusdem* establece que el arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento; la restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa. El fin del arrendamiento se presenta cuando se incumple alguna de las cláusulas pactadas en el contrato conforme con la ley.

La ley 820 de 2003, que rige los arrendamientos de vivienda urbana, establece en su *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.*

Corresponde en esta oportunidad resolver, si a la luz de las normas citadas y con los elementos aportados con la demanda, se puede declarar que hubo un incumplimiento del contrato de arrendamiento de vivienda urbana de tal forma que se declare por esta judicatura su terminación, el monto total del incumplimiento, los intereses a que hubiere lugar y en consecuencia se ordene la restitución del bien inmueble arrendado objeto de la litis.

Radicado N°
Proceso
Accionante
Demandados
Asunto
Decisión
A.S.C. N°

053684089001-2021-00062-00
VERBAL-RESTITUCION DE INMUEBLE-VIVIENDA URBANA-
LUZ ELENA RAMIREZ GALLEGO
LEON JAIRO SALDARRIAGA BUSTAMANTE
SENTENCIA ÚNICA INSTANCIA
DECLARA TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ORDENA LA RESTITUCION DEL INMUEBLE
DADO EN ARRENDAMIENTO
GENERAL N° 034 CIVIL N° 012

-Examen crítico de las pruebas, fundamento constitucional y legal, conclusiones. Lo demostrado en el plenario

De conformidad con lo establecido en el artículo 280 corresponde al Juzgado realizar un examen crítico de las pruebas con la explicación razonada de las conclusiones sobre ellas. Para ese análisis el despacho partirá de establecer si se han cumplido a cabalidad los presupuestos para prosperidad de las pretensiones, habida cuenta que no se presentó oposición a la demanda

En primer lugar, se examinará si las pruebas documentales obrantes en el plenario, son suficiente para proferir una decisión de fondo, teniendo en cuenta que la parte demandada no ejerció su derecho de defensa, ni tampoco allegó escrito alguno del cual se pudiera establecer que fueron cancelados los cánones de arrendamiento adeudados o que el bien inmueble fuera restituido.

Como se dijo anteriormente, el contrato de arrendamiento se celebra con la finalidad de permitir que una persona goce de una cosa y en contraprestación ésta pague un precio determinado. Como todos los contratos, el de arrendamiento genera unas obligaciones.

Con la demanda se aportaron dos (2) declaraciones extraproceso rendidas por ALBA OLIVA PALACIO y YOLIDA DE LAS MERCEDES SUÁREZ, quienes al unísono expresaron que entre LUZ ELENA RAMÍREZ GALLEGO en calidad de arrendadora y LEON JAIRO SALDARRIAGA en condición de arrendatario, se celebró un contrato de arrendamiento de un local comercial destinado a ebanistería por el término de seis (6) meses a partir del 03/06/2019, y se pactó una canon de arrendamiento de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$350.000) mensuales pagaderos de forma anticipada, igualmente dieron fe que el bien inmueble objeto del contrato verbal de arrendamiento se encuentra ubicado en el municipio de Jericó carrera 3ª Nro. 8-52 apartamento Nro. 2. Elementos probatorios que sumariamente prueban la existencia del contrato y que unido al silencio del demandado que conforme lo establece 97, como se verá, hace presumir como ciertos los hechos objeto de confesión, como es la existencia del contrato de arrendamiento.

El demandado no contestó la demanda, como fue advertido y conforme al artículo 97 del C.G del P. que establece “*La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, **harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión** contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.*” Se presumirán ciertos los hechos susceptibles de confesión expuestos en la demanda, como son la existencia del contrato verbal de arrendamiento celebrado entre demandante y demandado y en los términos en que fue presentado en la demanda, y en las declaraciones extrajudiciales y los cánones de arrendamiento adeudados desde el 03/01/2021 y hasta la presentación de la demanda que ascienden a la suma de DOS MILLONES CIENTO MIL PESOS (\$2.100.000,00).

Radicado N°
Proceso
Accionante
Demandados
Asunto
Decisión
A.S.C. N°

053684089001-2021-00062-00
VERBAL-RESTITUCION DE INMUEBLE-VIVIENDA URBANA-
LUZ ELENA RAMIREZ GALLEGO
LEON JAIRO SALDARRIAGA BUSTAMANTE
SENTENCIA ÚNICA INSTANCIA
DECLARA TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ORDENA LA RESTITUCION DEL INMUEBLE
DADO EN ARRENDAMIENTO
GENERAL N° 034 CIVIL N° 012

De acuerdo al anterior análisis este despacho puede concluir que se encuentra probado dentro del plenario, la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre LUZ ELENA RAMÍREZ GALLEGO y el señor LEON JAIRO SALDARRIAGA BUSTAMANTE; igualmente, se encuentra acreditado el incumplimiento de las obligaciones de pagar el canon de arrendamiento por parte del demandado y que dicho incumplimiento se generó desde el 03/01/2021 y a la fecha de presentación de la demanda (03/06/2021) todos los cánones de arrendamiento pendientes de pago por valor de \$350.000 mensuales ascendían a la suma de DOS MILLONES CIENTO MIL PESOS (\$2.100.000,00).

Es por lo anterior, que para este despacho es procedente acceder a las pretensiones de la demanda, en este sentido declarará que el contrato de arrendamiento celebrado de manera verbal entre demandante y demandado se encuentra terminado por el incumplimiento del demandado en el pago del canon de arrendamiento desde el 03/01/2021, que el señor LEON JAIRO SALDARRIAGA BUSTAMANTE (demandado) adeuda a la señora LUZ ELENA RAMIREZ GALLEGO (demandante), los cánones de arrendamiento causados desde el 03/01/2021 por valor de trescientos cincuenta mil pesos (\$350.000) mensuales cada uno, hasta la efectiva restitución del local comercial dado en arriendo; en consecuencia de lo anterior ORDENARÁ LA RESTITUCIÓN del apartamento ubicado en la carrera 5ª Nro. 8.52 del área urbana de Jericó, previamente identificado a la señora LUZ ELENA RAMIREZ GALLEGO en calidad de arrendadora, entrega que deberá efectuarse a la demandante dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del presente fallo, so pena de fijarse fecha y hora para la entrega forzada por parte del despacho, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 308 y siguientes *ejusdem*.

Por las resultas de la presente demanda, se condena en costas a la parte demandada, las cuales se tasarán oportunamente por la secretaría del despacho, teniéndose como agencias en derecho conforme al Acuerdo No. PSAA16-10554 agosto 5 de 2016, artículo 5º numeral 1º, Procesos Declarativos en General, Única Instancia, literal b), b. En aquellos asuntos que carezcan de cuantía o de pretensiones pecuniarias, entre 1 y 8 S.M.M.L.V., se fijan como agencias en DERECHO ½ S.M.M.L.V.

En mérito a lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Jericó Antioquia administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes LUZ ELENA RAMÍREZ GALLEGO en calidad de arrendadora, y LEON JARIO SALDARRIAGA BUSTAMANTE como arrendatario, el día 03 de junio de 2019, por mora en el pago del canon de arrendamiento.

SEGUNDO: DECLARAR que el señor LEON JAIRO SALDARRIAGA BUSTAMANTE (demandado) adeuda a la señora LUZ ELENA RAMÍREZ GALLEGO (demandante), los cánones de arrendamiento causados desde el 03/01/2021 por valor de trescientos cincuenta mil pesos (\$350.000) mensuales cada uno, hasta la efectiva restitución del local

Radicado N°
Proceso
Accionante
Demandados
Asunto
Decisión
A.S.C. N°

053684089001-2021-00062-00
VERBAL-RESTITUCION DE INMUEBLE-VIVIENDA URBANA-
LUZ ELENA RAMIREZ GALLEGO
LEON JAIRO SALDARRIAGA BUSTAMANTE
SENTENCIA ÚNICA INSTANCIA
DECLARA TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ORDENA LA RESTITUCION DEL INMUEBLE
DADO EN ARRENDAMIENTO
GENERAL N° 034 CIVIL N° 012

comercial dado en arriendo.

TERCERO: ORDENAR al señor LEON JAIRO SALDARRIAGA BUSTAMANTE, LA RESTITUCIÓN a la señora LUZ ELENA RAMÍREZ GALLEGO en calidad de arrendadora, del apartamento Nro. 02 ubicado en la carrera 3ª Nro. 8-52 del área urbana de Jericó, ADVERTIR que **la entrega deberá efectuarse a la demandante dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del presente fallo**, so pena de fijarse fecha y hora para la entrega forzada por parte del despacho, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 308 y siguientes *eiusdem*.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, las cuales se tasarán por la secretaría del despacho, teniendo como agencias en derecho, conforme al Acuerdo N° PSAA16-10554 agosto 5 de 2016, artículo 5º numeral 1º Procesos Declarativos en General, Única Instancia, literal a), el 5% de las pretensiones pecuniarias reconocidas en la sentencia. valor que deberá ser incluido en la liquidación de las costas judiciales, de conformidad con lo estipulado en el artículo 366 del Código General del Proceso, y que se liquidará oportunamente por la secretaría del despacho.

QUINTO: ORDENAR la notificación de la presente decisión a las partes por ESTADOS, conforme a los artículos 295 e inciso 3º del 302 del C.G.P., y ADVERTIR que frente a la misma no procede ningún recurso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 384 del C. G del P.

SEXTO: ADVERTIR, que conforme al parágrafo 2º del artículo 591 del C.G.P. la medida cautelar decretada y practicada se levantará si la demandante no promueve ejecución dentro del término a que se refiere el artículo 306 *ibidem*.

NOTIFÍQUESE



ALBERTO AURELIO CHICA BEDOYA
JUEZ