



## JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Dieciocho de agosto de dos mil veintidós

<b>Proceso</b>	VERBAL SUMARIO - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO- <b>No. 5</b>
<b>Demandante</b>	FUNDACIÓN JESÚS MARÍA DUQUE Y MARÍA TERESA CASTAÑO
<b>Demandados</b>	SERGIO ANDRÉS PINZÓN DELGADO CONSUELO CARDONA DE ECHEVERRI
<b>Radicado</b>	05 001 40 03 <b>007 2021 01198 00</b>
<b>Procedencia</b>	Reparto
<b>Instancia</b>	Única
<b>Providencia</b>	SENTENCIA No. 230 de 2022
<b>Temas</b>	Restitución de bien inmueble. Vivienda urbana
<b>Decisión</b>	Declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento. Ordena restituir inmueble

Se procede a proferir la correspondiente sentencia dentro del presente proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por la FUNDACIÓN JESÚS MARÍA DUQUE Y MARÍA TERESA CASTAÑO en contra de SERGIO ANDRÉS PINZÓN DELGADO y CONSUELO CARDONA DE ECHEVERRI.

### 1. PARTE DESCRIPTIVA

#### 1.1 Identificación del tema de decisión

Mediante escrito presentado el 29 de octubre de 2021, la FUNDACIÓN JESÚS MARÍA DUQUE Y MARÍA TERESA CASTAÑO, a través de apoderado, demandó a SERGIO ANDRÉS PINZÓN DELGADO y CONSUELO CARDONA DE ECHEVERRI, para dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, por presentarse mora en el pago de los siguientes cánones de arrendamiento: del 21 de junio al 20 de julio de 2021 (saldo), del 21 de julio al 20 de agosto de 2021, del 21 de agosto al 20 de septiembre de 2021, 21 de octubre al 20 de noviembre de 2021.

En la demanda, solicitó dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la FUNDACIÓN JESÚS MARIA DUQUE Y MARÍA TERESA CASTAÑO como arrendadora, y SERGIO ANDRÉS PINZÓN DELGADO y CONSUELO CARDONA DE ECHEVERRI como arrendatarios y, en consecuencia, ordenar la restitución del inmueble al arrendador.

Como fundamento de las pretensiones, se relata que, entre las personas reseñadas, se firmó un contrato de arrendamiento el 21 de enero de 2018, desitnado a vivienda, con un canon mensual vigente a la fecha de presentación de la demanda de \$834.210 pesos.

El contrato versa sobre el inmueble ubicado en calle 51 No. 70A-20 apartamento 506 de Medellín.

La parte demandada incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato, incurriendo en mora en el pago del canon mensual de arrendamiento indicados previamente.

### **1.2 Crónica del proceso**

Por cuanto la demanda reunía las exigencias de los artículos 384, 82 y siguientes del Código General del Proceso, el Despacho mediante auto del 18 de noviembre de 2021 admitió la misma.

La codemandado CONSUELO CARDONA DE ECHEVERRI fue notificada personalmente de conformidad con el Decreto 806 de 2020 vigente para la época y el codemandado SERGIO ANDRÉS PINZÓN DELGADO mediante aviso, encontrándose notificado conforme a las disposiciones de los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, quienes dentro de la oportunidad procesal no contestaron la demanda, ni formularon excepción alguna.

### **1.3 Problema jurídico**

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre la FUNDACIÓN JESÚS MARÍA DUQUE Y MARÍA TERESA CASTAÑO como arrendadora, y SERGIO ANDRÉS PINZÓN DELGADO y CONSUELO CARDONA DE ECHEVERRI como arrendatarios, del inmueble

ubicado en calle 51 No. 70A-20 apartamento 506 de Medellín, por haber incurrido el arrendatario en mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

## **2. DECISIONES PARCIALES SOBRE EL PROCESO**

### **2.1 Presupuestos procesales e inexistencia de causales de nulidad**

En cuanto a los presupuestos procesales que se requieren para proveer de fondo se tiene que estos se reúnen, este Juzgado es competente para conocer de la presente acción, en virtud de lo previsto en el numeral 7 del artículo 28, numeral 6 del artículo 26 y artículo 17 del Código General del Proceso; se respetó la bilateralidad de la audiencia y la formalidad de los procedimientos. En consecuencia, se observa que no hay causal de nulidad alguna frente al trámite que aquí se adelanta, que impida proferir una sentencia estimatoria o desestimatoria de las pretensiones.

### **2.2 Presupuestos materiales para la sentencia de fondo**

Los presupuestos materiales para una sentencia de fondo, entendidos como la legitimación en la causa y el interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal realizadas en la demanda, son suficientes para el impulso del proceso, y emitir sentencia de fondo.

## **3. CONSIDERACIONES**

### **3.1 El Vínculo Contractual**

El contrato es en esencia un acuerdo de voluntades directa y conscientemente dirigidas a crear efectos jurídicos. Las relaciones jurídicas surgidas entre particulares en virtud del principio de la autonomía de la voluntad tienen eficacia reconocida en el ordenamiento jurídico positivo.

El conflicto sustancial que subyace en este proceso toca con la existencia de un acuerdo contractual entre las partes, con las especificaciones del contrato de arrendamiento, tipificado en los artículos 1973 y sucesivos del Código Civil.

El artículo 1973 del Código Civil al referirse al contrato de arrendamiento señala que 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 ese goce, obra o servicio un precio determinado.

Siendo por tanto un contrato meramente consensual, se perfecciona por el solo consentimiento, y sus elementos esenciales se configuran en una cosa y un precio.

El contrato de arrendamiento es de los llamados de tracto sucesivo o de ejecución continuada, que se caracteriza porque el cumplimiento de las obligaciones de las partes solo es susceptible de realizarse mediante la reiteración o repetición de un mismo acto, o, en otras palabras, por la observancia permanente en el tiempo de una determinada conducta, única manera esta, impuesta por la naturaleza de la prestación debida, de poderse satisfacer el interés económico que indujo a las partes a contratar.

De la definición del contrato de arrendamiento contenida en el Código Civil en su artículo 1973, se identifica que son de su esencia, los siguientes elementos: a) EL OBJETO: Una cosa cuyo goce se concede por una de las partes a la otra, o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra; b) EL CANON: Un precio que otra parte contrae la obligación de pagar; y c) EL CONSENSO: Consentimiento de las partes en la cosa y el precio.

### **3.2 Relación jurídica procesal, respecto del proceso de restitución de inmueble arrendado**

Mediante el proceso de restitución del inmueble arrendado (bien sea de vivienda, locales comerciales, oficinas u otros) se procura, primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, y no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales se pueden hacer efectivos por un proceso de ejecución independiente<sup>1</sup>.

Cosa diferente es que, si la causal alegada es la mora del arrendatario y este quiere oponerse, debe consignar los cánones adeudados, como igual lo debe seguir haciendo durante el transcurso del proceso, pero esa consignación obedece a razones enteramente distintas de las de convertir este proceso en

---

<sup>1</sup> López Blanco Hernán Fabio, Procedimiento Civil, Parte Especial, Octava Edición. 2004. Tomo II. Pág. 179.

un juicio para obtener el recaudo de cánones atrasados, pues, se insiste, es básicamente la de lograr la restitución del bien dado en arrendamiento.

Señala el artículo 384 del Código General del Proceso, que cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, a esta se debe acompañar prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario.

### **3.3 De la causal invocada**

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 régimen de arrendamiento de vivienda urbana, considera al contrato de arrendamiento como 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.

La causal de terminación del contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, cuando esta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, pone al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago, por lo que le corresponde entonces al arrendatario desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.

El artículo 384 del Código General del Proceso dispone:

*"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.*

*(...) Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquél".*

#### 4. EL CASO CONCRETO

En el presente caso, la parte actora allegó imagen del contrato de arrendamiento suscrito entre la FUNDACIÓN JESÚS MARÍA DUQUE Y MARÍA TERESA CASTAÑO como arrendadora, y SERGIO ANDRÉS PINZÓN DELGADO y CONSUELO CARDONA DE ECHEVERRI como arrendatarios, del inmueble ubicado en calle 51 No. 70A-20 apartamento 506 de Medellín, del cual se desprende la perfección de la convención que las rige en tal tipo de obligaciones, pues allí está expresamente determinada la cosa y el precio a cancelar por el uso de la misma.

Dicho contrato es prueba conducente de la relación contractual por cuya extinción se propugna, elemento necesario para la prosperidad de la acción.

La parte demandante alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento el incumplimiento por parte del arrendatario en el pago del canon de arrendamiento en la forma como se estipuló en el contrato, y que se incurrió en mora en el pago desde el 21 de junio al 20 de julio de 2021.

Conforme al principio general de la carga de la prueba es la parte resistente a quien corresponde probar que ha cumplido la obligación del pago de la renta en los términos pactados, pero no lo hizo, a pesar de que contó con los términos procesales para ello, mismos que son perentorios, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 117 del C. G. del Proceso.

Así las cosas, será del caso dar aplicación a lo dispuesto por el numeral 3° del artículo 384 del Código de General del Proceso, y por tanto se dictará sentencia que ordene la restitución del inmueble ubicado en la calle 51 No. 70A-20 apartamento 506 de Medellín, los cuales tienen los siguientes linderos:

Apartamento 506: por el NORTE: Con muro medianero que lo separa del Apartamento 507; POR EL ORIENTE: Con columna, muro común y ventanería que forma parte de la fachada del Edificio; POR EL SUR: Con columna, muro común y ventanería que forman parte de la fachada frontal del Edificio; POR EL OCCIDENTE; Con columnas y muro medianero que lo separa del apartamento 505 y con puerta de acceso; POR LA PARTE DE ENCIMA: Con el techo o cubierta del Edificio; POR LA PARTE DE ABAJO: Con losa común que

lo separa del cuarto piso del Edificio; inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-5063848.

## **5. COSTAS**

Establece el numeral 8 del artículo 365 del Código General del Proceso, que solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación, conforme el anterior precepto no se condenará en costas a la parte demandada.

## **6. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:

### **FALLA:**

**PRIMERO:** DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento, suscrito entre la FUNDACIÓN JESÚS MARIA DUQUE Y MARÍA TERESA CASTAÑO como arrendadora, y SERGIO ANDRÉS PINZÓN DELGADO y CONSUELO CARDONA DE ECHEVERRI como arrendatarios, en relación con el inmueble ubicado en calle 51 No. 70A-20 apartamento 506 de Medellín, y que tiene los siguientes linderos:

Apartamento 506: por el NORTE: Con muro medianero que lo separa del Apartamento 507; POR EL ORIENTE: Con columna, muro común y ventanería que forma parte de la fachada del Edificio; POR EL SUR: Con columna, muro común y ventanería que forman parte de la fachada frontal del Edificio; POR EL OCCIDENTE; Con columnas y muro medianero que lo separa del apartamento 505 y con puerta de acceso; POR LA PARTE DE ENCIMA: Con el techo o cubierta del Edificio; POR LA PARTE DE ABAJO: Con losa común que lo separa del cuarto piso del Edificio; inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-5063848.

**SEGUNDO:** ORDENAR a SERGIO ANDRÉS PINZÓN DELGADO y CONSUELO CARDONA DE ECHEVERRI, la restitución y entrega a la parte actora del bien descrito, para lo cual contarán con el término de ejecutoria del presente proveído. De no procederse voluntariamente, desde ahora se ordena

comisionar a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE MEDELLÍN PARA EL CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE DESPACHOS COMISORIOS (REPARTO), a quien se libraré el exhorto con los anexos necesarios, se le concede la facultad expresa para allanar en caso de ser necesario y subcomisionar.

**TERCERO:** CONDENAR en costas a la parte demandada. Para que sean incluidas en la liquidación de costas, se fija como agencias en derecho la suma de **UN MILLÓN DE PESOS M/L (\$1.000.000)**.

### **NOTIFÍQUESE<sup>i</sup> Y CÚMPLASE**

DCP

**KAREN ANDREA MOLINA ORTIZ**  
**Juez**

---

<sup>i</sup> Se notifica el presente auto por **ESTADO No. 124** hoy **19 de agosto de 2022** a las 8:00 a.m.

Firmado Por:  
Karen Andrea Molina Ortiz  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Civil 007  
Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **7ab5148ce7a367446f39b5a358b24b61e0c3e9d76ed521901cb103d6d26cd417**

Documento generado en 18/08/2022 01:12:45 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**