JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Diecisiete (17) de agosto del dos mil veintiuno (2021)

Proceso	VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE No. 10
Demandante	ARRENDAMIENTOS ÁLVAREZ Y CIA LTDA
Demandado	JAIME ENRIQUE GAITÁN SÁNCHEZ Y MILED ROCÍO HERNÁNDEZ CAAMAÑO
Radicado	05 001 40 03 **007 2020 00184** 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Única
Providencia	Sentencia No. 202 de 2021
Temas y Subtemas	Restitución de bien inmueble – vivienda urbana
Decisión	Declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento - Ordena restituir el inmueble

Se procede a proferir la correspondiente sentencia dentro del presente proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por ARRENDAMIENTOS ÁLVAREZ Y CIA LTDA, en contra de JAIME ENRIQUE GAITÁN SÁNCHEZ Y MILED ROCÍO HERNÁNDEZ CAAMAÑO.

1. PARTE DESCRIPTIVA

1.1 Identificación del tema de decisión

Mediante escrito presentado el 24 de febrero de 2020, ARRENDAMIENTOS ÁLVAREZ Y CIA LTDA, a través de apoderado, demandó a JAIME ENRIQUE GAITÁN SÁNCHEZ Y MILED ROCÍO HERNÁNDEZ CAAMAÑO, para dar por terminado el contrato de arrendamiento de un bien inmueble destinado a vivienda urbana, por la causal contenida en el artículo 22 numeral 1 de la Ley 820 de 2003, por presentarse mora en el pago del canon de arrendamiento desde mayo 29 de 2019.

En la demanda, solicitó dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la ARRENDAMIENTOS ÁLVAREZ Y CIA LTDA como arrendador, y JAIME ENRIQUE GAITÁN SÁNCHEZ Y MILED ROCÍO HERNÁNDEZ CAAMAÑO 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 29 de junio de 2014, con un canon mensual vigente a la fecha de presentación de la demanda de $503.000 pesos.

El contrato versa sobre un inmueble ubicado en la Carrera 47 Nro. 50-74 Apto 101 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 desde el 29 de mayo de 2019.

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 26 de febrero de 2020 admitió la misma.

La notificación de los demandados del auto admisorio de la demanda, se realizó debidamente mediante aviso el día 23 de abril de 2021 (archivos 025 y 026); encontrándose notificadas conforme a las disposiciones de los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, en concordancia con el Decreto 806 de 2020, 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 ARRENDAMIENTOS ÁLVAREZ Y CIA LTDA, como arrendador y JAIME ENRIQUE GAITÁN SÁNCHEZ Y MILED ROCÍO HERNÁNDEZ

CAAMAÑO como arrendatarios, del inmueble ubicado en la Carrera 47 Nro. 50-74 Apto 101 de Medellín, por haber incurrido los arrendatarios 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[1].

[1]López Blanco Hernán Fabio, Procedimiento Civil, Parte Especial, Octava Edición. 2004. Tomo II. Pág. 179.

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 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, tal como se consulta en folios 7 al 11 del expediente físico, la parte actora allegó el contrato de arrendamiento suscrito entre ARRENDAMIENTOS ÁLVAREZ Y CIA LTDA, como arrendador y JAIME ENRIQUE GAITÁN SÁNCHEZ Y MILED ROCÍO HERNÁNDEZ CAAMAÑO como arrendatarios, del inmueble, ubicado en la Carrera 47 Nro. 50-74 Apto 101 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 de los arrendatarios 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 29 de mayo de 2019.

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 artículo 384, numeral 3 del Código de General del Proceso antes citado, y por tanto se dictará sentencia que ordene la restitución del inmueble ubicado en la Carrera 47 Nro. 50-74 Apto 101 de Medellín, el cual tiene las siguientes especificaciones: tiene una altura de 2.53 metros libres, un área aproximada de 32.64 m2, está comprendido dentro de planchas de concreto que lo separan por la parte alta, del segundo piso, y por el suelo del piso de abajo del mismo edificio, y cuyo perímetro es comprendido dentro de los puntos siguientes: "100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 88, 99, 110, 111, 112, 113 y 100." Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria n° 01N-185418 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

5. COSTAS

Establece el numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso que se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, conforme el anterior precepto se condenará en costas al demandado.

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 ARRENDAMIENTOS ÁLVAREZ Y CIA LTDA, como arrendador, y JAIME ENRIQUE GAITÁN SÁNCHEZ Y MILED ROCÍO HERNÁNDEZ CAAMAÑO como arrendatarios, en relación con inmueble ubicado en la Carrera 47 Nro. 50-74 Apto 101 de Medellín, el cual tiene las siguientes especificaciones: tiene una altura de 2.53 metros libres, un área aproximada de 32.64 m2, está comprendido dentro de planchas de concreto que lo separan por la parte alta, del segundo piso, y por el suelo del piso de abajo del mismo edificio, y cuyo perímetro es comprendido dentro de los puntos siguientes: "100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 88, 99, 110, 111, 112, 113 y 100." Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria

n° 01N-185418 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

SEGUNDO: ORDENAR a JAIME ENRIQUE GAITÁN SÁNCHEZ Y MILED ROCÍO HERNÁNDEZ CAAMAÑO, la restitución y entrega a la parte actora del bien descrito, para lo cual contarán con el término de 15 días siguientes a la 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 librará 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 **NOVECIENTO OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS M/L ($908.526).**

NOTIFÍQUESE[i] Y CÚMPLASE

R.

KAREN ANDREA MOLINA ORTIZ
Juez

Firmado Por:

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

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:
b85d363e06d38b7f31c7480810413cbde1fea52cccfad7d78b5ee075f2e18ee8
Documento generado en 17/08/2021 01:38:39 PM

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

[i] Se notifica el presente auto por **ESTADO No. 132 (E)** Hoy **18 de agosto de 2021** a las 8:00 a.m. Juan David Palacio Tirado. Secretario