



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Seis (6) de noviembre de dos mil veinte (2020)

| | |
|--------------------|--|
| Proceso | VERBAL SUMARIO - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE No. 9 |
| Demandante | MARTHA CECILIA TOBÓN POSADA |
| Demandados | JORGE MARIO DUEÑAS ROMERO ROSARIO MARÍA ROMERO OSORIO |
| Radicado | 05 001 40 03 007 2019 00826 00 |
| Procedencia | Reparto |
| Instancia | Única |
| Providencia | Sentencia No. 302 de 2020 |
| Temas | Restitución de bien inmueble |
| Decisión | Declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento |

Se incorpora memorial por el cual la demandante revoca el poder al abogado PABLO ANDRÉS GUTIÉRREZ MUÑOZ y confiere poder a la abogada MARIA EUGENIA GÓMEZ RODRÍGUEZ, en tal sentido se reconoce personería a la abogada MARIA EUGENIA GÓMEZ RODRÍGUEZ, portadora de la tarjeta profesional número 258.052 del Consejo Superior de la Judicatura, para que represente a la demandante en los términos y para los efectos del poder conferido.

Se procede a proferir la correspondiente sentencia dentro del proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por MARTHA CECILIA TOBÓN POSADA, a través de apoderado, en contra de JORGE MARIO DUEÑAS ROMERO y ROSARIO MARÍA ROMERO OSORIO.

1. PARTE DESCRIPTIVA

1.1 Identificación del tema de decisión

Mediante escrito presentado el 1 de agosto de 2019, MARTHA CECILIA TOBÓN POSADA, como arrendadora, a través de apoderado, demandó a

JORGE MARIO DUEÑAS ROMERO y ROSARIO MARÍA ROMERO OSORIO en calidad de arrendatarios, para dar por terminado el contrato de arrendamiento con fecha de inicio 1 de abril del año 2014, y en consecuencia, ordenar la restitución del inmueble arrendado, previos los trámites del proceso verbal sumario de restitución de inmueble destinado a vivienda, y por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Como fundamento de las pretensiones, se relata que mediante documento privado la señora MARTHA CECILIA TOBÓN POSADA, celebró un contrato de arrendamiento con JORGE MARIO DUEÑAS ROMERO y ROSARIO MARÍA ROMERO OSORIO, mediante el cual el día 1 de abril de 2014 la arrendadora les entregaba el inmueble ubicado en la Carrera 46 # 41 - 16 interior 2005 de Medellín, que hace parte del Conjunto de uso mixto, UNIDAD RESIDENCIAL TORRES DE SAN SEBASTIÁN PRIMERA ETAPA, barrio Colón, en el décimo séptimo piso, torre 2 bloque 2 y que se alindera así: por el NORTE, con muro que lo separa del apartamento 2006 y muros y ventanas que forma la fachada de la torre 2; por el SUR, con muros y ventana que forman la fachada de la torre 2; por el ORIENTE, con muros y ventanas que forman la fachada posterior de la torre 2 con vista a la Carrera 45 el Palo; y por el OCCIDENTE, con muro y puerta de acceso que los separa de punto fijo del bloque 2; por el NADIR, con losa que lo separa del apartamento 1905; y por el CENIT, con losa que lo separa del apartamento 2105.

Los anteriores linderos según se depende de la Escritura Pública 1.720 visible a folio 11.

El término de duración estipulado para el contrato fue de un (1) año, contado desde el 1 de abril de 2014, y el canon de arrendamiento inicialmente pactado fue por valor de \$530.000 mensuales.

Los arrendatarios incumplieron con sus obligaciones contractuales, incurriendo en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, del 1 al 30 de julio de 2017; y desde el 1 de abril de 2019.

1.2 Crónica del proceso

El Despacho mediante auto del 16 de agosto de 2019, admitió la demanda conforme lo disponen los artículos 82 y 384 del Código General del Proceso.

La notificación a los demandados se realizó debidamente mediante aviso, por lo que se encuentran notificados desde el 2 de marzo de 2020 conforme a las disposiciones de los artículos 291 y 292 del C. G. del Proceso, quienes dentro de la oportunidad procesal no formularon excepciones.

1.3 Problema jurídico

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para declarar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre MARTHA CECILIA TOBÓN POSADA, como arrendadora; y JORGE MARIO DUEÑAS ROMERO y ROSARIO MARÍA ROMERO OSORIO como arrendatarios, del bien inmueble ubicado en la Carrera 46 # 41 - 16 interior 2005 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, pues este Juzgado es competente para conocer de la presente acción, 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.

No se presenta causal alguna que afecte la existencia del proceso y se evidencia que confluyen los presupuestos necesarios para decidir de mérito.

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.

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.

Siendo por tanto un contrato meramente consensual, que se perfecciona por el solo consentimiento, y sus elementos esenciales se configuran en una cosa y un 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 independiente¹.

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 o prueba testimonial siquiera sumaria. El contrato de arrendamiento fue aportado con la demanda y obra a folios 7 al 10 del expediente.

3.3 De la causal invocada

Entre las causales establecidas por la ley, para la terminación del contrato y la restitución del inmueble se encuentra la mora en el pago de la renta. *"El no pago es un hecho negativo e indefinido, que no exige demostración por quien lo afirma. Si el arrendatario quiere exonerarse de tal imputación, debe acompañar la prueba de ello. Es obvio que este puede hacer valer a su favor la presunción de que trata el art. 1628 del C. Civil, en cuanto establece que con la presentación de tres (3) recibos de pago, sucesivos, hace presumir el pago de los periodos precedentes. Este pago puede acreditarse no sólo con los recibos expedidos por el arrendador a favor del arrendatario, sino, además mediante las cartas de pago extendidas por*

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

subordinados o mandatarios de aquél, sin que requiera demostrar la vinculación del otorgante de los recibos con el arrendador²”.

Sobre este mismo tópico la Corte Constitucional Colombiana sostuvo que: *“... en este contexto, la carga procesal que se impone al arrendatario se justifica en la medida en que no se le exige nada distinto de aquello que, si no ha incumplido el contrato, estaría en plenas condiciones de acreditar: El pago de aquello a lo que se ha obligado. Y por el contrario, en ausencia de esa prueba suministrada por el arrendatario, resultaría contrario a los derechos del principio de la buena fe, y altamente lesivo de los mismos, permitir que el proceso se dilate sin que el arrendador pueda, ni recuperar la tenencia del inmueble, ni acceder a la renta que por virtud del contrato le corresponde. Incluso cabría decir que, en ese escenario, la exigencia legislativa obra también en beneficio del propio arrendatario al impedir que se prolongue indefinidamente la situación de incumplimiento y que se acumulen aún más unas obligaciones que no ha estado en condiciones de cumplir, lo cual, a su vez, plantea una amenaza que podría resultar desproporcionada para los derechos del arrendador, quien al final del proceso podría no tener manera el pago de su acreencia y de los perjuicios derivados del incumplimiento del arrendatario³”.*

La causal de terminación del contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, cuando 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:

“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino

² El Proceso de Restitución el Inmueble, el Proceso de Regulación de la Renta. Pág. 31 Fabio Naranjo Ochoa.

³ Sentencia T-601 del 27/2006. M.P. Rodrigo Escobar Gil

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 demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismo períodos, a favor de aquel”.

Por su parte, el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, establece: *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.*

4. EL CASO CONCRETO

En el presente caso, tal como se consulta de los folios 7 al 10 del expediente, la parte actora allegó prueba que da cuenta de la existencia del contrato de arrendamiento de vivienda, suscrito entre MARTHA CECILIA TOBÓN POSADA, como arrendadora; y JORGE MARIO DUEÑAS ROMERO y ROSARIO MARÍA ROMERO OSORIO como arrendatarios, del inmueble ubicado en la Carrera 46 # 41 - 16 interior 2005 de Medellín, en el que se identifican los elementos esenciales de tal contrato, pues allí está expresamente determinada la cosa, el precio a cancelar por el uso de la misma y tiempo de duración del mismo.

La parte demandante alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento el incumplimiento por parte de los demandados del pago de los cánones de arrendamiento del contrato suscrito, del 1 al 30 de julio de 2017; y desde el 1 de abril 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.

De lo anterior, teniendo probada la mora, ante la ausencia de pago de los cánones causados en parte del transcurso del proceso, tal como se advirtió en auto obrante a folio 17, tal situación que legitima el actuar de la

demandante y traerá sin lugar a más consideraciones, que se emita fallo en favor, y es que como ha establecido la Corte Constitucional en el aparte traído a colación, no pueden desconocerse los derechos del arrendador, ni causar lesiones a su patrimonio, evitándole el goce efectivo de su inmueble.

En ese sentido, se dará aplicación a lo dispuesto por el artículo 384, numeral 3 del Código General del Proceso antes citado, y por tanto se dictará sentencia que declare la terminación del contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda con fecha de inicio 1 de abril de 2014 y se ordenará a los arrendatarios la restitución del inmueble ubicado en la Carrera 46 # 41 - 16 interior 2005 de Medellín, a su arrendadora.

5. COSTAS

Establece el numeral 1 del artículo 365 del Código de General del Proceso que se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, conforme el anterior precepto se condenará en costas a los demandados JORGE MARIO DUEÑAS ROMERO y ROSARIO MARÍA ROMERO OSORIO.

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 celebrado entre MARTHA CECILIA TOBÓN POSADA, como arrendadora; y JORGE MARIO DUEÑAS ROMERO y ROSARIO MARÍA ROMERO OSORIO como arrendatarios, en relación con el inmueble ubicado en la Carrera 46 # 41 - 16 interior 2005 de Medellín, que hace parte del Conjunto de uso mixto, UNIDAD RESIDENCIAL TORRES DE SAN SEBASTIÁN PRIMERA ETAPA, barrio Colón, en el décimo séptimo piso, torre 2 bloque 2 y que se alindera así: por el NORTE, con muro que lo separa del apartamento 2006 y muros y ventanas que forma la fachada de la torre 2; por el SUR, con muros y ventana que forman la fachada de la torre 2; por el ORIENTE, con muros y ventanas que forman la fachada posterior de la

torre 2 con vista a la Carrera 45 el Palo; y por el OCCIDENTE, con muro y puerta de acceso que los separa de punto fijo del bloque 2; por el NADIR, con losa que lo separa del apartamento 1905; y por el CENIT, con losa que lo separa del apartamento 2105.

SEGUNDO: ORDENAR a los señores JORGE MARIO DUEÑAS ROMERO y ROSARIO MARÍA ROMERO OSORIO, la restitución y entrega a la parte demandante del bien inmueble 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 TRANSITORIOS CIVILES MUNICIPALES DE MEDELLÍN (REPARTO), a quien se libraré el exhorto con los anexos necesarios, para efectuar la diligencia de lanzamiento.

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 **OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRÉS PESOS M/L (\$877.803)**. equivalente a un salario mínimo legal vigente, de conformidad con las disposiciones del artículo 365 del C. G. del Proceso y el Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016.

NOTIFÍQUESEⁱ Y CÚMPLASE

JMS

**KAREN ANDREA MOLINA ORTIZ
JUEZ**

Firmado Por:

**KAREN ANDREA MOLINA ORTIZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 007 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN**

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: **7f8516dd3055dfbcb649513ee368232b838c159d36a38fa4888494790a7f9b70**

Documento generado en 06/11/2020 01:21:08 p.m.

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

ⁱ Se notifica el presente auto por **ESTADO No. 078 (E)** Hoy **9 de noviembre de 2020** a las 8:00 a.m. Juan David Palacio Tirado. Secretario.