



## JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Siete (07) de abril de dos mil veintiuno (2021)

<b>Proceso</b>	VERBAL SUMARIO - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE No. 006
<b>Demandante</b>	JOSÉ LIBARDO VÁSQUEZ ACEVEDO
<b>Demandado</b>	ALFREDO TEDY ILLATOPA SIFUENTES
<b>Radicado</b>	05 001 40 03 <b>007 2019 00693 00</b>
<b>Procedencia</b>	Reparto
<b>Instancia</b>	Única
<b>Providencia</b>	Sentencia No. 074 de 2021
<b>Temas y Subtemas</b>	Restitución de bien inmueble - vivienda urbana
<b>Decisión</b>	Declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento - Ordena restituir el inmueble

Se procede a proferir la correspondiente sentencia anticipada dentro del presente proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por JOSÉ LIBARDO VÁSQUEZ ACEVEDO, en contra de ALFREDO TEDY ILLATOPA SIFUENTES.

### 1. PARTE DESCRIPTIVA

#### 1.1 Identificación del tema de decisión

Mediante escrito presentado el 2 de julio de 2019, JOSÉ LIBARDO VÁSQUEZ ACEVEDO, a través de apoderado, demandó a ALFREDO TEDY ILLATOPA SIFUENTES, 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 1º de la Ley 820 de 2003, por presentarse mora en el pago del canon de arrendamiento de los meses de mayo, junio y julio de 2019.

En la demanda, solicitó dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre el señor JOSÉ LIBARDO VÁSQUEZ ACEVEDO como arrendador y ALFREDO TEDY ILLATOPA SIFUENTES como arrendatario, 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 15 de abril de 2019 con un canon mensual vigente de \$1.100.000 pesos mensuales, por un período de un (01) pero que fue prorrogado por el demandado, y se acuerdo a lo manifestado por el demandante aún se encuentra vigente.

El contrato versa sobre un inmueble ubicado en la calle 6 No. 25-167 Edificio Vasco Restrepo – Propiedad Horizontal tercer piso apartamento No 316, hoy interior 316, barrio el Poblado, Altos de San Luis del municipio 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 mes de mayo 2019, adeudando para la fecha de prestación de la demanda los cánones desde 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 18 de diciembre de 2018 admitió la misma y se ordenó inspección a efectos de verificar la procedencia de la solicitud de restitución provisional.

En providencia calendada el pasado 13 de diciembre de 2019 se ordenó emplazar al demandado ante solicitud de parte.

Una vez surtido el emplazamiento, se designó el curador Ad Litem, quien aceptó el cargo como consta en auto del 22 de octubre de 2020, el cual dentro de la oportunidad procesal contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones y proponiendo como excepciones de mérito (i) INEXACTITUD EN LOS HECHOS DE LA DEMANDA, expresa el auxiliar de la justicia, que en la narración de los hechos de la demanda, hay imprecisiones que generan todo tipo de dudas frente al manejo del contrato, prueba de ello es el cambio que se presenta entre la demanda inicial y la que fue corregida, refiere que los procesos de restitución son simples tienen como cimientos el hecho de ser claros, base fundamental para que el juzgador tome la decisión y las presunciones en este tema permiten que las decisiones sean rápidas y certeras pero cuando eso falta no podrá tomarse la decisión sin que haya un

profundo análisis del caso; (ii) INDEBIDA REPRESENTACIÓN, refiere que el poder presentado al principio de la demanda, carece de requisitos esenciales, porque no se menciona la parte demandada, y hace que la representación sea inocua por lo que la demanda debe ser desestimada y el poder allegado con la subsanación de la demanda se debió dirigir en contra del demandado. Sin que haya demostrado el pago por parte de su representado.

Respecto a las excepciones presentadas por el curador, la parte demandante, a través de su apoderado se pronunció, indicando que respecto a la excepción de inexactitud del acontecer fáctico planteado, es la interpretación que se le da a la restitución del bien inmueble por mora en el pago de los cánones de arrendamiento tal como quedó planteado desde el inicio de la litis, y además que el contrato cumple con los requisitos de la Ley 820 de 2003 en su artículo 3°, para que se pueda solicitar la restitución; por su parte, en cuanto a la excepción de indebida representación, considera el apoderado del demandante que se equivoca el curador, pues en el poder se consigna la naturaleza del proceso, se dijo subjetivamente a quien se demandaba y entre quienes fue la relación contractual, sin embargo, refiere que la inexistencia del demandante en el mismo explícitamente no es un requisito que amerite un vicio en la presentación de la demanda y menos la nulidad.

Igualmente, señala que se debe tener en cuenta en el acontecer fáctico como es la entrega provisional del inmueble objeto de la restitución mediante auto del 20 de septiembre de 2019, diligencia de inspección judicial donde se verificó por la titular del Despacho que el inmueble se encontraba desocupado y deplorable estado de abandono y que a la fecha no se tiene conocimiento de la ubicación del demandado, situación que ha ocasionado detrimento económico en el demandante, sumado a ello la crisis económica que ha causado la pandemia del Covid-19, dado que el inmueble le ayuda al sustento económico del accionante, y en atención a lo expuesto solicita al Despacho que se dicte sentencia anticipada sin necesidad de citar audiencia de conformidad con el artículo 278 del Código General del Proceso, y reitera que no hay pruebas por practicar.

### **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 JOSÉ LIBARDO VÁSQUEZ ACEVEDO como arrendador y ALFREDO TEDY ILLATOPA SIFUENTES como arrendatario, del inmueble ubicado en la circular 6 No. 25-167 Edificio Vasco Restrepo – Propiedad Horizontal tercer piso apartamento No 316, hoy interior 316, barrio el Poblado, Altos de San Luis del municipio 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.

Igualmente, aunque tanto el demandante como el curador, solicitaron como pruebas, la de interrogatorio de parte, la parte actora al momento de descorrer el traslado de la contestación de la demanda, renunció a la práctica de las pruebas solicitadas diferente a las documentales, y el despacho encuentra que las pruebas aportadas son suficientes para resolver de fondo el litigio, sin que se haga necesario decretar y/o practicar otras pruebas. Siendo además relevante señalar que la parte demandada no demostró el pago de lo que se indicó adeudaba por lo que no podría ser escuchado.

Situación anterior que deriva en la innecesaridad de comparecer a la audiencia que trata el Art. 372 y 373 de la Ley 1564 de 2012, de manera que haciendo uso de lo previsto en el Art. 278 ibídem.

### **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 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.

---

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

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 el archivo No .002 del expediente digital, la parte actora allegó el contrato de arrendamiento suscrito entre JOSÉ LIBARDO VÁSQUEZ ACEVEDO como arrendador y ALFREDO TEDY ILLATOPA SIFUENTES como arrendatario, del inmueble, ubicado en la calle 6 No. 25-167 Edificio Vasco Restrepo – Propiedad Horizontal tercer piso apartamento No 316, hoy interior 316, barrio el Poblado, Altos de San Luis del municipio de Medellín, del cual se desprende la perfección de la convención que las rigen 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 (archivo digital No. 001 y 004).

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 de este desde el mes 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, pero el curador Ad Litem propuso como excepciones de fondo, la de INEXACTITUD DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA, se advierte que la parte demandante una vez subsanó la demanda, indicó que el contrato de cual se pretende se declare su terminación, fue el suscrito por las partes el 16 de abril de 2019 pero inició el 15 de abril del mismo mes y fue por un mes pero el mismo fue prorrogado de forma tácita por las partes, como se indicó en el contrato *"Pero si una vez vencido el término estipulado ninguna de las partes hubiera manifestado su intención de darlo por terminado en forma escrita este se entenderá prorrogado por términos sucesivos e iguales al pactado"*.

Ahora, no puede entenderse terminado el contrato con la comunicación remitida por el demandante al arrendatario con fecha del 13 de mayo de 2019 (archivo No. 002) que cita el curador, por cuanto no se cumplen las condiciones que establece el artículo 22 de la Ley 820 para tal efecto, por lo que en principio se tiene prorrogado el contrato del 16 de abril de 2019.

De otra parte, se advierte que la parte actora al momento de subsanar los requisitos de la demanda, decidió presentar la demanda pretendiendo que judicialmente se terminará el contrato de arrendamiento suscrito el 16 de abril de 2019, y por ese motivo el accionante adecuo la demanda de conformidad a lo requerido por el Despacho, por lo tanto, no se tendrá por probada la excepción de INEXACTITUD DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

Frente a la excepción de INDEBIDA REPRESENTACIÓN, no advierte esta célula judicial, que en el presente proceso se avizore dicha situación, y caso

se de ser así, debió alegarse esta situación como excepción previa, sin embargo, revisado el poder allegado se advierte que si bien pudiere tener las deficiencias que alega el curador Ad Litem, estas quedan subsanadas cuando la parte que presuntamente esta mal representada (demandante) ha aceptado las actuaciones de su mandatario, y el poder existe, caso diferente que este no existiera, por lo que solo podría alegarse la inexistencia del poder, más no alegarse la deficiencias del mandato que es a lo que apunta el curador, por lo tanto, encuentra esta Oficina judicial, que tampoco se tendrá por probada estas excepción presentada por el curador del accionado.

Por otra parte, se tiene que en diligencia de inspección judicial celebrada el 20 de septiembre de 2019, como consta en el acta incorporada al expediente digital en el archivo No. 007, se verificó que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento que se pretende terminar, fue encontrado por la titular de este Despacho, el secretario, el demandante y su apoderada en estado de abandono, además se realizó el inventario de los materiales allí encontrados el cual quedo registrado en un audio y video que reposan también en el expediente digital, y donde en vista de la situación en que fue encontrado el inmueble, el Despacho accedió a la solicitud de restitución provisional, la cual como lo indica el numeral 8° del artículo 384 del estatuto procesal tiene como efectos la suspensión de los derechos y obligaciones derivados del contrato a cargo de las partes hasta que se ordene la restitución definitiva del bien, además que luego de esta diligencia la parte demandada no se hizo presente en el proceso a fin de oponerse a dicha restitución.

Así las cosas y de acuerdo con lo expuesto previamente, 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 calle 6 No. 25-167 Edificio Vasco Restrepo – Propiedad Horizontal tercer piso apartamento No 316, hoy interior 316, barrio el Poblado, Altos de San Luis del municipio de Medellín, destinado para vivienda familiar, el cual se compone de dos niveles, el PRIMER NIVEL tiene una área construida de 69,95 metros cuadrados, altura libre de 2,40 metros lineales.

Mismo que se encuentra comprendido por los siguientes linderos: Por el frente u Occidente, en 5,70 metros con vacío que da a la servidumbre

pública que comunica con la calle 6°; por el oriente, en 2,90 metros con vacío que da a un patio del segundo piso número 25-167 (216); por el Norte en 16,30 metros, con el aire de la terraza del segundo piso; por el Sur, en 16.40 metros con propiedad de Miguel Rubio; por el nadir, con losa de concreto de dominio común que lo separa del segundo piso número 25-167 (216); y por el cinet, con losa de concreto de dominio común que lo separa del segundo nivel de este aparte en parte y en parte con la techumbre o cubierta general del edificio. El SEGUNDO NIVEL: Manzarda: Área libre construida 27,65 metros cuadrados, altura libre 2,40 metros lineales, cuyos linderos son: Por el frente u Occidente, en 4.50 metros con vacío que da al primer nivel de este apartamento; por el oriente, en 2.90 metros con el vacío que da al patio del segundo piso número 25-167 (216), por el Norte, 7,40 metros con el aire de la terraza del segundo piso; por el sur, en 8.00 metros con propiedad de Miguel Rubio; por el nadir, con losa de concreto de dominio común que lo separa del primer nivel de este apartamento; por el cinet, con la techumbre o cubierta general del edificio.

## **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 ALFREDO TEDY ILLATOPA SIFUENTES.

## **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 no probadas las excepciones de fondo de inexactitud de los hechos de la demanda e indebida representación, propuestas por el curador Ad Litem de la parte demandada.

**SEGUNDO:** DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento, suscrito entre JOSÉ LIBARDO VÁSQUEZ ACEVEDO como arrendador y ALFREDO TEDY ILLATOPA SIFUENTES como arrendatario, del

inmueble, en relación con el inmueble ubicado en la calle 6 No. 25-167 Edificio Vasco Restrepo – Propiedad Horizontal tercer piso apartamento No 316, hoy interior 316, barrio el Poblado, Altos de San Luis del municipio de Medellín, destinado para vivienda familiar, el cual se compone de dos niveles, el PRIMER NIVEL tiene una área construida de 69,95 metros cuadrados, altura libre de 2,40 metros lineales. El cual se encuentra comprendido por los siguientes linderos: Por el frente u Occidente, en 5,70 metros con vacío que da a la servidumbre pública que comunica con la calle 6°; por el oriente, en 2,90 metros con vacío que da a un patio del segundo piso número 25-167 (216); por el Norte en 16,30 metros, con el aire de la terraza del segundo piso; por el Sur, en 16.40 metros con propiedad de Miguel Rubio; por el nadir, con losa de concreto de dominio común que lo separa del segundo piso número 25-167 (216); y por el cinet, con losa de concreto de dominio común que lo separa del segundo nivel de este aparte en parte y en parte con la techumbre o cubierta general del edificio. El SEGUNDO NIVEL: Manzarda: Área libre construida 27,65 metros cuadrados, altura libre 2,40 metros lineales, cuyos linderos son: Por el frente u Occidente, en 4.50 metros con vacío que da al primer nivel de este apartamento; por el oriente, en 2.90 metros con el vacío que da al patio del segundo piso número 25-167 (216), por el Norte, 7,40 metros con el aire de la terraza del segundo piso; por el sur, en 8.00 metros con propiedad de Miguel Rubio; por el nadir, con losa de concreto de dominio común que lo separa del primer nivel de este apartamento; por el cinet, con la techumbre o cubierta general del edificio.

**SEGUNDO:** ORDENAR la restitución del bien inmueble ubicado en la calle 6 No. 25-167 Edificio Vasco Restrepo – Propiedad Horizontal tercer piso apartamento No 316, hoy interior 316, barrio el Poblado, Altos de San Luis del municipio de Medellín, cuyos linderos se encuentran descritos en la demanda. No se ordena la entrega material del mismo, dado que en la diligencia de inspección judicial celebrada el 20 de septiembre de 2019 se ordenó la restitución provisional a favor del demandante, y como consecuencia de ello se le hizo entrega material del bien inmueble arrendado.

**TERCERO:** CONDENAR en costas a la parte demandada. Para que sean incluidas en la liquidación de costas, se fija como agencia en derecho la suma de **NOVECIENTO OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS**

**M/L (\$908.526).** 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.

DCP

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

**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: **91d748fb0da37e1cae15456a180bb5d3d71f951a83495b81cebe5ae55636e0e4**  
Documento generado en 07/04/2021 12:02:09 PM

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

---

<sup>i</sup> Se notifica el presente auto por **ESTADO No. 057 (E)** Hoy **8 de abril de 2021** a las 8:00 a.m.  
Juan David Palacio Tirado. Secretario