



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

Medellín, once de agosto de dos mil veintiuno

Radicado único nacional: 05001400301820210037200
Clase de proceso: Verbal sumario de restitución de inmueble
Demandante: Marta Mejía Aristizábal
Demandado: Oscar de Jesús Naranjo Rendón
Asunto: Declara la terminación del contrato de arrendamiento-ordena la entrega de bien inmueble y condena en costas a la parte demandada.

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado promovido por Marta Mejía Aristizábal, como arrendadora en contra de Oscar de Jesús Naranjo, como arrendatario, por terminación unilateral del contrato de arrendamiento.

ANTECEDENTES

La demandante expuso que el 27 de octubre del 2010, suscribió contrato de arrendamiento vivienda urbana, en calidad de arrendadora, con el señor Oscar de Jesús Naranjo, en calidad de arrendatario, sobre un inmueble ubicado en la carrera 65 Nro. 42-120 apartamento 402 de Medellín, por el término inicial de 12 meses. Además de ello, agrega que el demandado se obligó a pagar por concepto de canon mensual la suma de \$650.000 y que en el 2020 el canon de arrendamiento era de \$905.000.

Aduce que, no obstante lo anterior, el 16 de diciembre de 2019, envió un aviso al demandado informando la terminación unilateral del contrato, la fecha para la terminación del contrato, el 27 de octubre de 2020, y, manifestando que se pagaría la indemnización de ley. Este aviso fue entregado al demandado el 17 de diciembre del 2020, de acuerdo con la certificación emitida por la empresa de servicio postal.

La demandante manifiesta que el 16 de marzo de 2020, por intermedio del Banco Agrario de Colombia consignó a favor del demandado por concepto de indemnización la suma de \$ 1.400.000, valor equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento, toda vez que el contrato llevaba más de 4 años de ejecución. Lo

anterior fue informado a la Secretaría de Gobierno Local y Convivencia de la Alcaldía de Medellín a quien se les entregó el respectivo título. Además, el 29 de agosto de 2020, mediante comunicación enviada por medio de servicio postal, se le notificó al demandado la existencia del depósito de arrendamiento a su favor y la posibilidad de cobrarlo antes de la restitución del inmueble. No obstante, el inmueble no fue entregado en la fecha programada y el depósito no fue cobrado.

Con fundamento en los hechos solicitó que se declare terminado el contrato de arrendamiento, por terminación unilateral del contrato y se condene en costas al demandado y a restituir el inmueble objeto del contrato.

ACTUACIÓN PROCESAL:

Por encontrarse ajustada a derecho se admitió la demanda el 6 de mayo del 2021 (Cfr. Archivo 5º del cuaderno 1º). El demandado fue notificado personalmente el 31 de mayo de 2021 conforme a la constancia de notificación personal que obra en el archivo 6º del expediente digital.

Luego, estando en la oportunidad procesal para ello, no encontrando vicios que invaliden lo actuado, se procede a dictar sentencia de fondo, acorde al numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

1.- Se encuentran acreditados los requisitos materiales y formales para proferir sentencia.

2.- El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento de cosas, como aquel en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de la cosa y la otra a pagar por ese goce un canon o renta.

En el caso, obra prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes con relación al inmueble objeto de restitución, en el cual constan todos sus elementos esenciales.

El artículo 22 de la Ley 820 de 2003 establece la facultad del arrendador de terminar el contrato unilateralmente en determinados eventos, entre ellos, cuando:

"Artículo 22. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes (...)

8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento (1) a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento: (...)

d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento.

Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el mismo procedimiento establecido en el artículo 23 de esta ley.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. (...)" (Subrayado fuera de texto)

Adicional a ello, el artículo 23 de la referida ley señala:

"Artículo 23.. Para que el arrendador pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 7 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendatario o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley;

b) Consignar a favor del arrendatario y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior de la presente ley, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo arrendatario o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.

El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso;

c) Al momento de efectuar la consignación se dejará constancia en los respectivos títulos de las causas de la misma como también el nombre y dirección precisa del arrendatario o su representante;

d) Si el arrendatario cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente.

PARÁGRAFO 1o. En caso de que el arrendatario no entregue el inmueble, el arrendador tendrá derecho a que se le devuelva la indemnización consignada, sin perjuicio de que pueda iniciar el correspondiente proceso de restitución del inmueble. (...) "

3. Descendiendo al caso concreto, se observa que de conformidad con las pruebas que obran en el expediente, la demandante adelantó de forma adecuada el trámite previsto en los artículos 22 y 23 de la Ley 820 del 2003 para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento.

En ese sentido, se destaca que al demandado se le entregó el 17 de diciembre de 2019 el aviso mediante el cual la demandante le informa la fecha para la terminación del contrato, 27 de octubre de 2020, y, donde se le indica que se pagará la indemnización legal. Obsérvese que esa comunicación fue enviada dentro del término previsto por la Ley 820 de 2003. (Cfr. Págs. 25 a 28 del archivo 2° del expediente digital)

Además, se observa que el 15 de marzo de 2020, se realizó el depósito de arrendamiento Nro. 3211751 a favor del demandado por la suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento (Cfr. Pág. 30 del archivo 2° del expediente digital).

Este título fue remitido a la Alcaldía de Medellín, la cual de conformidad con el artículo 32 de la Ley 820 de 2003 es la competente para ejercer la Inspección, Control y Vigilancia de Arrendamientos (Cfr. Pág. 29 del archivo 2° del expediente digital).

Finalmente, respecto al pago de la indemnización, se precisa que, de acuerdo con el literal b del artículo 23 de la referida ley, la obligación de la demandante se limita a *consignar* a favor del arrendatario y a órdenes de la autoridad competente, la respectiva indemnización, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. Carga que, como se indicó, cumplió. Por su parte, el deber de informar al arrendatario la existencia del título por concepto de indemnización está a cargo de la autoridad competente, en este caso, la Alcaldía de Medellín, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.

A pesar de lo anterior, la demandante, el 29 de agosto de 2021, le informó al arrendatario la existencia de este depósito y la posibilidad de reclamarlo. Sin embargo, el bien no fue restituido. (Cfr. Pág. 29 y ss del archivo 2º del expediente digital).

De acuerdo con lo anterior, el Despacho estima que la parte demandante adelantó de forma adecuada el trámite para la terminación unilateral del contrato de arrendamiento.

3.- Por lo expuesto anteriormente y en cumplimiento del numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, se procede a proferir sentencia ordenando la restitución del bien inmueble objeto de la pretensión.

En ese sentido se aclara que, si bien el demandado presentó escrito de contestación de la demanda, la misma no se tuvo en cuenta en tanto que no allegó prueba de haber consignado a órdenes del Despacho los cánones de arrendamiento causados en el mes de mayo y junio, tal y como lo exige el artículo 384 del Código General del Proceso para poder ser escuchado en el proceso.

Así las cosas, se condena en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de \$ 760.000.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA:

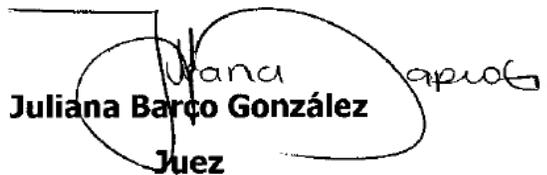
PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre Marta Mejía Aristizábal, como arrendadora en contra de Oscar de Jesús Naranjo, por terminación unilateral.

SEGUNDO: Se ordena a la parte demandada restituir dentro del término de tres días, el inmueble ubicado en la carrera 65 Nro. 42-120 apartamento 402 de Medellín.

TERCERO: Si la parte demandada no restituye voluntariamente el inmueble a la demandante en el término antes indicado, desde ahora se comisiona la autoridad competente para que lleve a efecto la diligencia de entrega, a quien se libraré despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: Costas a cargo de la parte demandada. Líquidense por la Secretaría.
Como agencias en derecho se fija la suma de \$ 760.000

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL

MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, _12_ de agosto 2021, en

la fecha, se notifica el auto

precedente por ESTADOS N° __,

fijados a las 8:00 a.m.

Se libra despacho comisorio Nro. 78

Jz

Firmado Por:

Juliana Barco Gonzalez

Juez Municipal

Civil 018

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: **985ac37e49704dd3de9b67acf01ab61df34638a7e359201ff1697b55f82d1a54**

Documento generado en 11/08/2021 12:32:37 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>