



Libertad y Orden
República de Colombia
Rama Judicial

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
BELLO-ANTIOQUIA

Veintiocho (28) de septiembre de dos mil veinte

Proceso	Verbal –Restitución de Inmueble
Radicado	2019- 1580
Demandante	ARRENDAMIENTO DEL NORTE CIA LTDA.
Demandado	ALVARO GOMEZ RODRIGUEZ, AMPARO OCHOAY FABER ARMEYI AGUDELO
Asunto	SENTENCIA

Procede el Despacho a desatar la litis tras la acción verbal sumario de restitución de inmueble interpuesta por la inmobiliaria ARRENDAMIENTOS DEL NORTE CIA LTDA, representada legalmente por el señor Alvaro de Jesús Osorio Morales contra ALVARO GOMEZ RODRIGUEZ, AMPARO DEL ROCIO MADRID Y FABER ARMEYI AGUDELO OCHOA, en su calidad de arrendatarios.

I. ANTECEDENTES.

1. Pretensiones. Pretende la demandante, que se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 27 de septiembre de 2016, sobre el inmueble ubicado en la avenida 26 52-200 ET, 2, T0, 7 APTO 1111, Urbanización Florida Norte América, Barrio Navarra de Bello, por mora en el pago del arrendamiento y no pago de los servicios públicos; que se ordene la restitución y entrega del inmueble y de no efectuarse voluntariamente se comisione al funcionario correspondiente para que cumpla con lo ordenado.

2. Fundamentos de hecho. Como fundamentos fácticos de lo pretendido, el apoderado de la demandante expresó que:

Que las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de \$630.000.00, los cuales con los incrementos legales en la actualidad corresponden a la suma de \$851.800.00, los cuales deben ser cancelados los tres primeros días de cada periodo mensual; que el término de duración del contrato fue de seis meses, el inmueble se encuentra ubicado en la avenida 26 Nro. 52-200 ET. 2, T0,7 APTO. 1111, Urbanización Florida Norte América Barrio Navarra de Bello.

Indica que los arrendatarios han incumplido con el pago oportuno de los cánones de arrendamiento y actualmente se encuentran pendiente el pago de los periodos del 27 de septiembre al 26 de noviembre y también en el pago de las cuentas vencidas de servicios públicos domiciliarios.

3. Actuación procesal. La demanda correspondió por reparto a este Despacho, quien la admitió mediante providencia del 18 de noviembre de 2019 (f. 13), después, ordenando la notificación de dicho auto a la parte demandada. La notificación se llevó a cabo de forma personal para la señora AMPARO DEL ROCIO OCHOA MADRID y a los demás demandados por aviso.

La señora Amparo del Rocío Ochoa Madrid, responde la demanda manifestando que no fueron informados por la demandante que requerían el inmueble, ya que hubieran empezado a buscar un lugar para poderlo entregar; que los servicios públicos nunca se han retirado que el apartamento estuvo deshabitado en los últimos 20 meses porque se encontraban fuera de la ciudad y durante ese periodo se pagó el arriendo y que el 23 de diciembre de 2019, se regresó al mismos y durante este tiempo no se pagó servicios porque no hubo consumo de los mismos.

Señala que no se encontraban en Bello, por motivos de enfermedad de la madre de su nuera; que el valor del canon de arrendamiento se pagó sin ningún inconveniente porque y que ya había realizado el pago del mes de arriendo atrasado y del mes corrientes para lo cual adjunta el comprobante y que se encuentran buscando apartamento para mudarse y que por tanto solicita se le dé un tiempo prudencial de tres meses para encontrar uno nuevo.

II. CONSIDERACIONES.

1.- Presupuestos procesales. Revisada la actuación cumplida no se observa impedimento alguno para proferir sentencia de mérito, pues la demanda reúne los requisitos legales, su trámite se ha cumplido con sujeción al rito del proceso verbal ante juez competente, y están demostradas la capacidad para ser parte, para comparecer al proceso, así como el interés para obrar, tanto por activa como por pasiva.

2.- Contrato de arrendamiento. / Concepto. El arrendamiento, incluso desde la *locatio conductio* romana, se ha definido como aquel en el que una de las partes se obliga a proporcionarle temporalmente el uso y goce de una cosa a otro, que en virtud de tal gesto, se compromete a pagar un precio determinado, normalmente con causa periódica, no obstante lo cual, nótese, no son estas las dos únicas obligaciones que emergen para las partes, arrendador y arrendatario, ya que una vez perfeccionado el acto por el correspondiente acuerdo de voluntades, surgen para el primero, fuera de la ya dicha, las de mantener la cosa en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, librar a éste de cualquier tipo de perturbación en el goce de la *cosa* (art. 1982 del C. C.), al paso que al segundo se le impone, adicionalmente, las de gozar de la cosa según los términos pactados, velar por su conservación y restituirlo al final del arrendamiento y por mandato de la ley 820 de 2003, se agrega la de cancelar los rubros correspondientes y pactados en el contrato de arrendamiento.

Partiendo, entonces, de que los dos deberes fundamentales del arrendatario se concentran en el pago oportuno y completo de la renta y en la devolución del bien al término de la convención, debe precisarse que ambas obligaciones deben verificarse respecto del arrendador, es decir, a él se le paga, salvo que no acepte, y a él se le entrega, como quiera que, en línea de principio, la solución debe hacerse al acreedor o a la persona que él designe, cual así lo dispone el precepto 1634 del C. C., que obliga a éste o a su designado a expedir los comprobantes correspondientes, circunstancia que a modo casi igual opera en torno del reintegro, ya que, según ha dicho la doctrina, "... *la restitución, cuando se trata de un bien raíz, se debe hacer desocupándolo enteramente y poniéndolo a disposición del*

*arrendador y en caso de tener llaves, entregándolas al arrendador o a la persona que éste designe. Por eso no se limita la restitución a la desocupación del inmueble, sino que, además, es preciso hacer la entrega al arrendador. Con la simple desocupación no se realiza a satisfacción la restitución"*¹ (Subraya el Juzgado).

3.- Cánones de arrendamiento. / Mora. La ley 820 de 2003 en el canon 22, prevé como justa causa para dar por terminado el contrato de arrendamiento, desde la posición del arrendador, *"... la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato"*, en otras palabras, la falta de pago de la renta, su solución tardía o incompleta, o la entrega de ésta a un tercero no autorizado por el arrendador, significan incumplimiento contractual y, por ende, generan la finalización del convenio por la voluntad del contratante cumplido, que en principio lo sería el arrendador.

De otro lado, se ha dicho que la mora precisa, fuera del incumplimiento, que éste sea imputable al deudor o sea culposo, pues en últimas el impago significa que se ha desconocido una obligación contractual; habría responsabilidad contractual y ésta, conforme el canon 63 del C. C. requiere culpa, ya se verá si grave, leve o levísima, aunque hay excepciones como cuando la prestación es de género, o cuando se asume una obligación de resultado, en el que se presume la culpa y, por consiguiente, se necesita de una causa extraña para exonerar al contratante incumplido.

CASO CONCRETO. Bien, en el caso de marras la Inmobiliaria Arrendamiento del Norte Cía. Ltda., formula demanda de restitución para obtener de manera coactiva la entrega del inmueble ubicado 26 Nro. 52-200 ET. 2, T0, 7 APTO. 1111, Urbanización Florida Norte América Barrio Navarra de Bello de parte de los señores ALVARO GOMEZ RODRIGUEZ, AMPARO DEL ROCIO OCHOA MADRID Y FABER ARMEYI AGUDELO OCHOA, arrendatarios del mismo, como consecuencia de la mora en el pago del arrendamiento 27 de septiembre al 26 de octubre de 2019, para un total de \$1.7034.600.00 . Lo anterior, constituye una de las causales pretendidas.

Es decir, corresponderá auscultar primeramente sí en realidad si la demandada

¹ Bonivento Fernández, José Alejandro. *Los principales contratos civiles, tomo I. Novena edición, 1991. Pág. 355.*

incurrió en mora en el pago del canon DEL 27 DE SEPTIEMBRE AL 26 DE OCTUBRE DE 2019 abriéndose paso así, la terminación del contrato de arrendamiento entre las partes trabadas en esta litis, por dicha causal.

De los hechos alegados por las partes y las pruebas adosadas al proceso, se tiene que entre la demandante y los demandados, se suscribió un contrato de arrendamiento, que el canon actual es de \$851.800.00, o, pagaderos dentro de los tres días primero días de cada mes, según la cláusula segunda del contrato. Los anteriores aspectos y todos los demás contenidos en el aludido documento, constituyen ley para las partes, por cuanto no contravienen leyes de orden público.

Ahora, el actor alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento, la mora en el pago del canon de arrendamiento ya indicado, y en el escrito de contestación que hace la demandada Amparo del Rocío, señala se pagó sin ningún inconvenientes y que y que ya realizaron el canon del mes atrasado el corriente, aportando un recibo de pago realizado ante Bancolombia a órdenes de la demandante por la suma de \$\$1.720.000.00, que deduce el despacho que corresponde al mes de enero y febrero ya que la respuesta a la demanda fue el 14 de febrero de 2020, y como se dice esta indica que pago "**..del mes atrasado y del mes corriente...**" y según manifestación del abogado de la parte demandante, pago fue el mes de diciembre de 2019 y enero de 2020, y que debe los demás cánones de arrendamiento que se han causado en el transcurso del proceso.

Al respecto se tiene entonces que, el arrendatario deberá cumplir su obligación consignando las respectivas sumas a favor del arrendador en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, (en caso de que el arrendador se niegue a recibir el mismo) del lugar **de** ubicación del inmueble, dentro del período pactado en el contrato **de** arrendamiento.

Según el documento contentivo del contrato de arrendamiento (f.1), el canon fue inicialmente pactado en \$750.000.00, y ahora el pago es de \$851.800.00, tal como se señaló en la demanda. Observado el recibo de pago allegado por la demandada, con la contestación de la demanda, se tiene que fueron consignados dos cánones de arrendamiento a la cuenta de la demandante el 24 de enero del año en curso,

cánones que no sabe el despacho a ciencia cierta a que meses corresponde ya que la demandada, como ya se dijo, dice consignar el mes atrasado y el corriente, significando que era el de enero vencido y el de febrero de 2020, puesto que la respuesta fue presentada el 14 de febrero, y así quedara establecido a pesar de que el apoderado demandante, manifiesta que corresponde al de diciembre de 2019 y enero de 2020.

Considera el despacho de que si hubo mora en el pago del canon de arrendamiento, ya que la misma demandada afirma consignar un mes atrasado, y debió haberlo hecho en forma anticipada, dentro de los tres primeros días de cada periodo mensual, tal como se estipulo en la cláusula segunda del contrato, que acepto al momento de firmar el mismo. Además, no aparece constancia de que haber seguido consignando los cánones de arrendamientos causados en el transcurso del proceso, por lo que se dará aplicación a lo señalado el artículo 382 numeral 4 inciso cuarto ***“Cualquiera que fuere la causa invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a edenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo.....”***, por tanto, dejará de escuchar a la demandada y accederá a las pretensiones de la demanda.

El despacho no se pronunciará con relación a la causal de no pago de los servicios públicos, ya que fue demostrada la causal principal, o sea la mora en el pago de cánones de arrendamiento.

Vista así las cosas y sin necesidad de más consideraciones de hecho, prueba y derecho, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BELLO**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO. DECLARAR judicialmente terminado el contrato verbal celebrado entre la inmobiliaria **ARRENDAMIENTOS DEL NORTE CIA Y LTDA** como arrendadora y la señora **ALVARO GOMEZ RODRIGUEZ, AMPARO DEL ROCIO OCHOA MADRID Y FABER ARMEYI AGUDELO OCHOA**, como arrendatarios sobre el inmueble ubicado en la **26 Nro. 52-200 ET. 2, T0, 7 APTO. 1111, Urbanización Florida Norte América Barrio Navarra de Bello**, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento y conforme a las consideraciones que soportan esta decisión.

SEGUNDO. ORDENAR, como consecuencia de la anterior declaración, los señores **ALVARO GOMEZ RODRIGUEZ, AMPARO DEL ROCIO OCHOA MADRID Y** señora **ANA ISABEL ROJAS CHAVARRIA** entregarán a la demandante **ARRENDAMIENTOS DEL NORTE CIA Y LTDA** el inmueble ubicado: **26 Nro. 52-200 ET. 2, T0, 7 APTO. 1111, Urbanización Florida Norte América Barrio Navarra de Bello**, en el término de **diez (10) días**, los cuales serán contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO. DISPONER, que en caso de no restituirse voluntariamente o en el término señalado, desde ya se comisiona, **Al ALCALDE DEL MUNICIPIO DE BELLO**, a quien se le dan amplias facultades para el buen cumplimiento del encargo de conformidad con lo preceptuado en el artículo 40 del Código General del Proceso, así como para delegar (subcomisionar) dicho encargo en funcionario competente, si fuere menester. Líbrese el respectivo despacho comisorio insertándole copia de esta providencia y anexándole copias de las piezas procesales necesaria para el cumplimiento oportuno de la comisión.

CUARTO. CONDENAR EN COSTAS, de conformidad con lo establecido en el artículo 365 numeral 1º de código General del Proceso, se fijan como **AGENCIAS EN DERECHO** la suma de **\$400.000.00 Acuerdo PSAA16-10554 DEL 5 DE AGOSTO DE 2016.**

QUINTO. se notifica el presente fallo por ESTADOS, conforme lo señala el artículo 295 inciso 1 del CGP.

NOTIFIQUESE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MPC', with a small arrow pointing to the end of the signature.

MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL
JUEZ