

AUTO DE CÚMPLASE – 25 DE MAYO DE 2022

RADICADO	PROVIDENCIA	FECHA DE ESTADO
01-002022-00187	SENTENCIA	Cúmplase



PROVIDENCIA	Sentencia Global No. 0104 de 2022 - Declarativo No. 11 de 2022
RADICADO	05266 41 89 001 2022 00187 00
PROCESO	Declarativo – Restitución de Inmueble Arrendado
DEMANDANTE	Grupo Inmobiliario Enlace S.A.S
DEMANDADO	Juan Carlos Muñoz García
TEMA	Mora en el pago del canon de arrendamiento
DECISIÓN	Declara terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes. Ordena restitución del bien inmueble objeto de la demanda.

**JUZGADO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE**  
Envigado, veinticinco (25) de mayo de dos mil veintidós (2022).

**- ASUNTO**

Este Despacho judicial procede a decidir lo concerniente a la continuación del contrato de arrendamiento suscrito entre **Grupo Inmobiliario Enlace S.A.S.** en calidad de arrendadora, y **Juan Carlos Muñoz García**, en calidad de arrendatario, así como a la restitución del bien inmueble objeto del mismo.

**- ANTECEDENTES**

**2.1 - PRETENSIONES**

La parte demandante, actuando a través de apoderado judicial, presentó demanda para solicitar que previo el trámite de un proceso verbal sumario, se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, por la causal legal de mora en el pago de los cánones, y en consecuencia, se ordene la restitución del bien inmueble arrendado, ubicado en la Calle 37 B Sur No. 27 A –25, apartamento 1505, con parqueadero doble lineal 25 Torre 2 y cuarto útil tercer piso 15d, Unidad Residencial Entrepinos del Municipio de Envigado (Antioquia).

**2.2 - HECHOS**

La parte demandante afirma que suscribió contrato de arrendamiento con **Juan Carlos Muñoz García**, en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la Calle 37 B Sur No. 27 A –25, apartamento 1505, con parqueadero doble lineal 25 Torre 2 y cuarto útil tercer piso 15d, Unidad Residencial Entrepinos del Municipio de Envigado, pactándose un término



inicial de duración de seis (06) meses, iniciándose el 23 de marzo de 2018, fecha en la cual el canon de arrendamiento ascendía a la suma de \$2'700.000. Para el periodo comprendido entre abril de 2021 y febrero de 2022, el canon de arrendamiento ascendía a la suma de \$2'743.470.

Asevera que los arrendatarios incumplieron con los cánones desde el mes de enero de 2021 a febrero de 2022.

### 2.3 - ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante auto del 19 de abril de 2022 el Despacho admitió la demanda y se ordenó correr traslado de la misma a la parte demandada, previa notificación del auto admisorio, conforme a lo dispuesto en el Código General del Proceso o al decreto 806 de 2020. El demandado **Juan Carlos Muñoz García** se tuvo notificado por conducta concluyente mediante auto del 3 de mayo de 2022.

Ahora bien, encuentra el despacho que en término oportuno el demandado procedió a contestar la demanda y mediante auto del 3 de mayo de 2022, se corrió traslado de la misma a la parte demandante.

#### - CONSIDERACIONES

Una vez revisado el proceso, se observa que están acreditados los presupuestos procesales de la acción, sin que se advierta alguna irregularidad que pueda comprometer la validez de lo actuado. Así, resulta procedente proferir una decisión de fondo, para resolver la *Litis*.

Acorde con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil, mediante el contrato de arrendamiento, las 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 este goce, obra o servicio un precio determinado. Dicho contrato ha sido calificado como bilateral, oneroso, consensual, conmutativo y de ejecución sucesiva.

Los elementos constitutivos del contrato de arrendamiento son los siguientes: (i) la cosa o bien cuyo goce temporal se otorga por una parte a la otra, (ii) el precio que el arrendatario se obliga a pagar, y (iii) naturalmente, el consentimiento de los contratantes en cuanto a la cosa y al precio.



Asimismo, se tiene que al tenor del artículo 384 del Código General del Proceso, a la demanda de restitución de inmueble debe acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o confesión de éste prevista en el artículo 191 *ibidem*, o prueba testimonial si quiera sumaria; si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda y el demandante presenta prueba del contrato, se dictará sentencia de restitución de inmueble.

#### - CASO CONCRETO

La parte demandante solicita la terminación judicial del contrato de arrendamiento, así como también la restitución del inmueble arrendado ubicado en la Calle 37 B Sur No. 27 A -25, apartamento 1505, con parqueadero doble lineal 25 Torre 2 y cuarto útil tercer piso 15d, Unidad Residencial Entrepinos del Municipio de Envigado, pues la parte demandada ha incurrido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Ahora bien, pese a que mediante auto del 3 de mayo de 2022 se procedió a dar traslado de la contestación de la demanda con fundamento en los recibos de pago allegados en el mencionado escrito, lo cierto es que el inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del C G del P, expresamente señala que *“Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado **también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciera dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.**”*

En este caso, dado que no se allegó soporte del pago de los cánones de arrendamiento causados durante el transcurso del proceso, ni reposa constancia del pago de los mismos al consultarse la cuenta de depósitos judiciales del despacho, es que no es proceder a la práctica de las pruebas solicitadas y la consecuente fijación de fecha para audiencia, como quiera que la norma expresamente estipula que, en caso de desatenderse dicha carga procesal, el demandado dejará de ser oído en el proceso, de donde se sigue la procedencia de dictar sentencia escrita en el presente asunto.

En este caso, de acuerdo con las pruebas presentadas por ambas partes, se encuentra acreditada la existencia del contrato de arrendamiento celebrado el 16 de marzo de 2018



entre Grupo Inmobiliario Enlace S.A.S en calidad de arrendadora y Juan Carlos Muñoz García en calidad de arrendador, respecto al inmueble ubicado en la Calle 37 B Sur No. 27 A -25, apartamento 1505, con parqueadero doble lineal 25 Torre 2 y cuarto útil tercer piso 15d, Unidad Residencial Entrepinos del Municipio de Envigado.

En dicho contrato se pactó un canon de arrendamiento por valor de \$2'700.000 mensuales pagaderos dentro de los cinco primeros días de cada período contractual en la cuenta bancaria referida en la cláusula quinta del mencionado documento. De otro lado, no fue objeto de oposición por el demandado la manifestación contenida en el libelo gestor, respecto al valor del canon de arrendamiento a partir del mes de abril de 2021 en la suma de \$2'743.470.

Ahora bien, de acuerdo con los recibos de pago allegados por la parte demandada en el escrito de contestación, se evidencia que la causal de restitución alegada se encuentra configurada, puesto que dichos recibos dan cuenta de la existencia de pagos parciales a la obligación entre enero y diciembre de 2021, e incluso de la celebración de acuerdos de pago para cancelar la misma, lo cual da cuenta de la falta de pago de la obligación dentro del plazo establecido para tal efecto en el contrato de arrendamiento.

Incluso en la página 17 del folio 14 obra recibo expedido por la arrendadora el 19 de julio de 2021, relativo al abono por valor de \$10'500.000 a la obligación, y el cual se especifica que dicha suma de dinero es por concepto de *“abono a los acuerdo de pago quedado a paz y salvo hasta el 15 de julio de 2021”*, documento que no fue desconocido por la demandante dentro del término de traslado de la contestación de la demanda.

Por lo anterior, aún de concluirse que al menos para el 15 de julio de 2021 la obligación se encontraba al día, al efectuar la sumatoria de los valores consignados por la parte demandada con posterioridad a dicha fecha (pgs. 18 a 26 del fl. 14), se encuentra que el valor cancelado por la demandada entre agosto y diciembre de 2021 es de \$16'700.000, mientras que los cánones de arrendamiento indicados en mora en la demanda y con fundamento en los cuales se solicita la restitución, que van desde agosto de 2021 hasta febrero de 2022, ascienden a la suma de \$19.204.290, encontrándose de esta manera configurada la mora como causal de terminación del contrato de arrendamiento.

- DECISIÓN



En este orden de ideas, de conformidad con lo establecido en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso y al no existir oposición por parte de la demandada, se procede a dictar sentencia, ordenando la restitución.

Finalmente, acorde con el artículo 366 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la parte demandada, inclúyase como agencias en derecho, la suma de \$1.000.000.oo.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Envigado (Antioquia)**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### RESUELVE:

**PRIMERO.** DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **Grupo Inmobiliario Enlace S.A.S.** en calidad de arrendadora, y **Juan Carlos Muñoz García**, en calidad de arrendatario, por la causal de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

**SEGUNDO.** CONCEDER a la parte demandada el término de TRES (3) días, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, para que proceda a restituir el inmueble arrendado ubicado en la Calle 37 B Sur No. 27 A -25, apartamento 1505, con parqueadero doble lineal 25 Torre 2 y cuarto útil tercer piso 15d, Unidad Residencial Entrepinos del Municipio de Envigado (Antioquia).

**TERCERO.** Como consecuencia de lo anterior, si la parte demandada no hiciera entrega a la parte demandante en forma voluntaria, SE COMISIONARÁ para la diligencia de entrega al Inspector de Policía de la localidad, para que lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.

**CUARTO.** CONDENAR en costas a la parte demandada. Líquidense por Secretaría. Se fijan como Agencias en Derecho la suma de \$1.000.000.oo.

#### CÚMPLASE

**CLAUDIA MARCELA PAREJA ARANGO**  
Juez

**Firmado Por:**

**Claudia Marcela Pareja Arango**  
**Juez**  
**Juzgado Pequeñas Causas**  
**Juzgado 001 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples**  
**Envigado - Antioquia**

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: **49a24ae8bcac21e48c879c45c62559c4a7bbff788a08d85658db40f8bf61537c**  
Documento generado en 25/05/2022 01:41:24 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**