

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Tausa, Cundinamarca, Abril 05 de 2021

Radicación: Proceso N° 2021-00005-00
Proceso: Restitución inmueble
Demandante: Gustavo Niño Catumba
Demandada: Yary Gómez Castro y otro

ASUNTO

Procede el despacho a dar aplicación al artículo 384 numeral 3° del Código General del Proceso al evidenciarse ausencia de oposición a la demanda de restitución de bien inmueble arrendado elevada por Gustavo Niño Catumba, durante el término de traslado a Yary Gómez Castro y Robert Manrique Aguilar, efectuando para ello una motivación breve y precisa, tal como lo dispone el artículo 279 del C.G.P.

ANTECEDENTES

El 22 de enero de 2021 Gustavo Niño Catumba, actuando en causa propia, promovió demanda contra Yary Gómez Castro y Robert Manrique Aguilar, para que previo el trámite del proceso de restitución del inmueble arrendado, se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 01 de septiembre de 2020 entre este y los hoy demandados sobre una casa que se encuentra en el inmueble denominado "Pie del Llano Tausa" ubicado en la Vereda Rasgatá de este municipio, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, e igualmente se ordene a los demandados la restitución del bien a su favor, pidiendo también no se les escuche durante el transcurso del proceso mientras no consignen los cánones adeudados y los que se causen con posterioridad.

Como fundamento de sus pretensiones, la parte actora sostuvo que dio en arrendamiento una casa de habitación ubicada en la finca reseñada, pactándose un canon de arrendamiento por la suma de \$500.000 mensuales, agregando que la parte demandada se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento a partir del 01 del mes de septiembre de 2020 situación que persiste hasta la fecha de presentación de la demanda, siendo el total adeudado hasta el 31 de diciembre de 2021 la suma de \$ 2'500.000 mil pesos, precisando que ello constituye causal para dar por terminado el contrato celebrado, decidiendo el juzgado, al observar que el escrito reunía los requisitos legales al cual se anexo el contrato respectivo, admitir la demanda impetrada, con auto del 01 de febrero de 2021, providencia que se notificó personalmente a los demandados el 12 de febrero de 2021 quienes no se opusieron durante el término del traslado respectivo.

CONSIDERACIONES

Según la jurisprudencia, dentro de los distintos negocios jurídicos previstos en el ordenamiento jurídico, está el contrato de arrendamiento, en el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una llamada arrendador, a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra, llamada arrendatario, a pagar por éste goce, obra o servicio un precio determinado, la de conservación y restitución, agregando que dicho

contrato tiene por lo tanto **esencia bilateral y conmutativa**, aseverando de otro lado, que el contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de pagar el canon y de restituir la cosa o bien dada en arrendamiento, al vencimiento de un término.

Anota, que como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: **capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita**, precisando que el contrato celebrado entre los interesados, es **ley para los contratantes**, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales, **adquiriendo los contratantes recíprocas obligaciones** al suscribir el contrato de arrendamiento se reducen a tres: **1°**. Usar la cosa según los términos del contrato; **2°**. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y **entregarla** al arrendador al vencimiento del contrato y **3°**. **Pagar** el precio del arriendo.

Explicado, en otras palabras, anota la jurisprudencia, que el artículo 1602 del Código Civil dispone, que todo **contrato legalmente celebrado** es una **ley para los contratantes**, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales; así mismo, en el **canon 1603** se estipula, que los contratos deben ejecutarse de **buena fe**, y por consiguiente **obligan** no solo a lo que en ellos se **expresa**, sino a todas las cosas que **emanan** precisamente de la **naturaleza** de la **obligación**, o que por ley pertenecen a ella, indicando que en desarrollo de los anteriores mandatos, el artículo 1973 del Código Civil definió el contrato de **arrendamiento**, como el **pacto** 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 este goce, obra o servicio un precio determinado, y, el artículo 1977 del mismo **Estatuto** consagró, que en el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama **arrendador**, y la parte que da el **precio arrendatario**.

Precisa, que, así las cosas, resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un **vínculo recíproco y exclusivo** entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el **incumplimiento** de las **obligaciones pactadas** en ese **acuerdo**, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial, por lo que, desde el punto de vista sustancial, el **contrato de arrendamiento** se **caracteriza** por ser **bilateral**, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza, de allí que los **procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado** constituyan el ejercicio de una **acción personal** y no real, de ahí que la **sentencia** que se profiere tiene **efectos exclusivos** para las **partes contratantes**.

De otro lado, se tiene, que la misma **ley** establece, entre otras, como causas de **terminación del contrato de arrendamiento**, la **no cancelación** por parte del arrendatario del **valor, precio o canon acordado** y **reajustes** dentro del término estipulado en el contrato, lo cual habilita para que el **arrendador** pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato y como consecuencia de ello la devolución del inmueble, consagrando el **Código General del Proceso** las **vías procesales** para obtener la **restitución y pago** de las sumas adeudadas como lo son el **proceso ejecutivo** o en su defecto el de **restitución de inmueble arrendado** previsto en el **artículo 384** del estatuto mencionado, procesos donde se le garantiza al demandado el derecho de defensa y contradicción a través de las excepciones y oposición a la demanda, teniéndose que al respecto, es el mismo legislador que en el **artículo 384 numeral 3** establece que, si "el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez **proferirá sentencia** ordenando su **restitución**.", norma que al ser de orden público es de obligatorio cumplimiento, según lo preceptuado en el inciso **1°** del **artículo 13** del **CGP**.

En dicho **proceso de restitución**, el legislador permite, que el demandado **no sea oído**, cuando 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, hasta tanto demuestre que ha consignado el valor de los cánones y demás conceptos adeudados, salvo que, como lo reseña la corte constitucional, se presentan **serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento**, ya sea porque han sido alegadas razonablemente por las partes o, porque el juez así lo constató de los hechos que se encuentran probados, circunstancias en las cuales no puede exigírsele al demandado o demandados, para poder ser oído, prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, toda vez que **no se encuentra plenamente demostrado la existencia del presupuesto básico para la aplicación de la norma**, esto es, el respectivo contrato de arrendamiento, situaciones en las cuales el afectado también, puede promover el **recurso de reposición** contra la providencia donde se dispone **no escucharlo** por el impago de los cánones de alquiler conforme a lo previsto en el artículo 318 del CGP.

Para el caso estudiado y teniendo en cuenta las anteriores precisiones jurisprudenciales y legales, encuentra el despacho inicialmente que el **contrato de arrendamiento** celebrado por escrito el día 01 de septiembre de 2020 como un **negocio jurídico** fruto de la autonomía de la voluntad entre el demandante **Gustavo Niño Catumba**, en calidad de arrendador, y los demandados **Yary Gómez Castro** y **Robert Manrique Aguilar** en calidad de arrendatarios, se ciñe al ordenamiento jurídico básicamente porque del estudio del mismo se desprende que **recae sobre un objeto y causa lícito**, donde **intervinieron personas con plena capacidad legal para contratar** hasta tal punto que en el formato utilizado aparecen nítidamente descritos los **elementos esenciales** como lo son la **existencia del bien**, el disfrute del mismo y el **precio a pagar por la tenencia del inmueble** donde se acordaron y consintieron igualmente todas y cada una de las obligaciones que se desprendían para cada uno de los contratantes, convirtiéndose en **ley** para los mismos.

En este orden de ideas, se tiene también, que la **legitimación en la causa por activa**, que consiste en que el demandante ostente la calidad de arrendador, y por **pasiva**, que los demandados tengan la calidad de arrendatarios, se cumplen luego de dar lectura al **contrato** de aportado al plenario, permitiendo asegurar que efectivamente entre ellos se acordó tomar en **arriendo para efectos de vivienda**, una casa ubicada en el predio denominado "**Pie del Llano Tausa**" situado en la Vereda Rasgatá de este municipio específicamente dos habitaciones, comedor, sala, cocina y baño con servicios de agua, luz, gas e internet, fijándose de común acuerdo como **canon o renta** la suma de \$ 500.000 pesos pagaderos dentro de los **cinco primeros días** de cada mes, señalándose en la cláusula que el incumplimiento al pago daría lugar para que el arrendador pueda **unilateralmente** dar por **terminado el contrato** exigiendo la restitución de la vivienda arrendada.

Ahora bien, como la **demanda** y sus pretensiones se basan en el **no pago del canon de arrendamiento**, la exigencia impuesta por el legislador a los arrendatarios demandados **Yary Gómez Castro** y **Robert Manrique Aguilar**, responde a la carga probatoria que tenían de allegar al proceso los **comprobantes del valor total de lo adeudado**, toda vez que el arrendador imputó a los arrendatarios el **no haber pagado desde septiembre 01 del 2020** el valor de los **cánones debidos**, quedando así invertida la carga de la prueba en contra de los arrendatarios, quien, por tanto, para demostrar el pago completo e integral no se liberaban de la obligación sino demostrando haber pagado o consignado el valor total de lo adeudado, quienes además contaron con la **oportunidad de interponer el recurso de reposición** contra el auto inicial emitido como **medio de defensa** el cual **omitieron utilizar**.

Por lo tanto, al encontrarse evidenciada la **morosidad de los tenedores demandados** desde el mes de **septiembre de 2020**, en la **obligación de los cánones de arrendamiento**, les correspondía realizar la cancelación total en los depósitos judiciales del juzgado, de las sumas que según el escrito de demanda adeudaban para intervenir en el decurso de la restitución de tenencia formulada y ejercer su derecho de defensa, máxime si se tiene en

cuenta que los arrendatarios no refutaron ni se opusieron en el término de traslado de la demanda, haber satisfecho, en tiempo, el compromiso de pagar las rentas y encontrarse al día en las mensualidades en forma integral, a pesar de que el contrato de arrendamiento pactado preveía fechas puntuales en las cuales se habrían de pagar los cánones; obligación que al incumplirse puso automáticamente a los arrendatarios deudores, en mora, posibilitando el lanzamiento pedido.

Así las cosas, bajo el anterior análisis y teniendo en cuenta que los demandados Yary Gómez Castro y Robert Manrique Aguilar no se opusieron en el término de traslado de la demanda la cual se surtió el día dicha situación autoriza legalmente al juzgado para que pueda dictar a través de su funcionario titular, sentencia ordenando la restitución como lo dispone el artículo 384 numeral 3 del Código General del Proceso norma, que como se dijo en el texto de esta sentencia, al ser de orden público es de obligatorio cumplimiento, según lo preceptuado en el inciso 1° del artículo 13 del Código en referencia, y desde luego, como una consecuencia lógica de la restitución, la terminación del contrato de arrendamiento suscrito con el demandante Gustavo Niño Catumba, sin considerar el despacho condenar en costas toda vez que no hubo oposición.

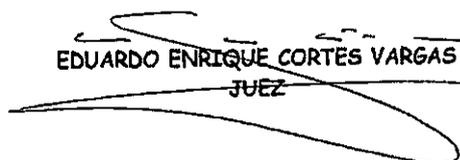
En MERITO de lo EXPUESTO, el JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL de TAUSA (CUNDINAMARCA) ADMINISTRANDO JUSTICIA en nombre de la REPÚBLICA y por AUTORIDAD de la LEY,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el CONTRATO de ARRENDAMIENTO suscrito entre el demandante arrendador Gustavo Niño Catumba y los demandados arrendatarios Yary Gómez Castro y Robert Manrique Aguilar el día 01 de septiembre de 2020 que recayó sobre dos habitaciones, comedor, sala, cocina y baño de una vivienda que se encuentra en el predio denominado "Pie del Llano Tausa" situado en la Vereda Rasgatá de este municipio, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento acordados.

SEGUNDO: ORDENAR, como consecuencia de lo anterior, la RESTITUCION por parte de los demandados Yary Gómez Castro y Robert Manrique Aguilar de la vivienda en mención al demandante Gustavo Niño Catumba debiendo entregar la misma en el término de tres (03) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, absteniéndose el juzgado de condenar en costas, al observar que no se causaron.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


EDUARDO ENRIQUE CORTÉS VARGAS
JUEZ

<p>NOTIFICACION POR ESTADO</p> <p>La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. <u>13</u> Hoy <u>06-04-2021</u></p> <p> Martha Isabel Gómez Vanegas Secretaria</p>

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

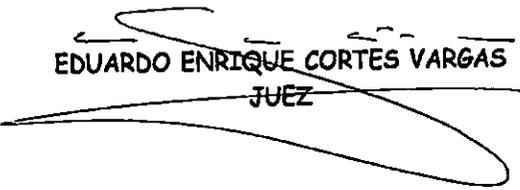
JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL
Tausa, Cundinamarca, abril 05 de 2021

Ref: Despacho Comisorio No. 2021-0038 Interno 2021-0007

AUXÍLIESE y CÚMPLASE la comisión conferida por el Juzgado 64 Civil Municipal de Bogotá, transformado transitoriamente en Juzgado 46 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, en consecuencia se fija el **9 de abril de 2021** a las **10:00 a.m.** para llevar a efecto la diligencia de inspección judicial al predio denominado "El Tanque", ubicado en la Vereda Pueblo Viejo de este municipio, ordenada dentro del proceso de Servidumbre No. 11001400306420200064000 de Empresa de Energía de Bogotá contra Margarita Cano y Herederos Indeterminados de José Abelardo Suárez Ballén.

Cumplido lo anterior, devuélvanse las diligencias al Juzgado de origen, para lo de su cargo, previas las constancias del caso.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


EDUARDO ENRIQUE CORTES VARGAS
JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior es notificada por anotación en
ESTADO No. 17 Hoy 06-04-2021


Martha Isabel Gómez Vanegas
Secretaria