

República de Colombia



Distrito Judicial de Cundinamarca

Juzgado Promiscuo Municipal

Utica, diecisiete (17) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Proceso : Restitución de inmueble arrendado
Demandante : JOSE REYES MOYANO
Demandado : ARNALDO OLAYA MOYANO
Radicado : 25851-40-89-001-2023-00036-00

I. ASUNTO

Procede el despacho a decidir el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado promovido por JOSE REYES MOYANO MUÑOZ contra ARNALDO OLAYA MOYANO.

II. ANTECEDENTES

Relata la parte demandante que JOSE REYES MOYANO, en calidad de arrendador, celebró el día 16 de agosto del 2019 un contrato de arrendamiento del inmueble denominado "Pailita", ubicado en la vereda "Entable" jurisdicción del municipio de Utica, con el señor ARNALDO OLAYA, en calidad de arrendatario, contrato que inició el 16 de agosto del 2019 con una duración de dos (2) años, y cuyo canon mensual de arrendamiento se acordó en la suma de \$ 50.000.

Manifiesta el demandante que el demandado incumplió los términos del contrato, en lo que respecta al pago del canon mensual estipulado, adeudando a la fecha los años 2020, 2021, 2022 y los meses de enero a mayo del 2023.

Con fundamento en lo anterior, la parte demandante solicita que se declare terminado el contrato de arrendamiento antes descrito, y, en consecuencia, se ordene la restitución del bien inmueble a su favor.

Admitida la demanda, se ordenó la notificación al demandado, acto que se cumplió para el 22 de septiembre de los corrientes venciendo en silencio¹ la oportunidad para oponerse a las pretensiones del actor.

En la demanda como prueba documental se allegó contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 16 de agosto de 2019, por un término estipulado de dos (2) años, concediendo el goce de una finca denominada "Pailita" ubicada en la vereda "Entable" jurisdicción de este municipio que consta de un área de 1 hectarea 5000 mts², obligándose el demandado a pagar un canon de arrendamiento por valor de \$50.000 mensual.

En la cláusula segunda del contrato de arrendamiento se facultó al arrendador para exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble a la falta de pago de la renta, cánones que adeuda actualmente el arrendatario desde el año 2020 hasta mayo del 2023, según lo consignado en el libelo de la demanda, sin obrar prueba en el plenario que el demandado se encuentre al día en estos pagos.

Así las cosas, al no existir duda sobre el negocio celebrado entre las partes, y al no haberse enervado la pretensión de la parte actora, con fundamento en el artículo 384 numeral 3º del CGP, damos continuidad conforme las siguientes;

I. CONSIDERACIONES.

a) Control de legalidad:

Este despacho es competente para tramitar este proceso, al reunirse los presupuestos procesales y sin advertirse circunstancia alguna constitutiva de nulidad, pasa el Despacho a emitir una sentencia de fondo.

b). Marco jurídico.

El artículo 1602 del Código Civil dispone, que *<<todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino*

¹ 23 de octubre de 2023

por consentimiento mutuo o por causas legales>>; así mismo, el artículo 1603 ídem 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>>

El contrato de arrendamiento <<es un contrato en que 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 >>² donde << las partes contractuales lo son el arrendador quien da el goce y el arrendatario que da el precio³>>.

Por otra parte, es de indicar que el artículo 1974 del Código Civil autoriza el arrendamiento de cosa ajena, al igual que el de cosa propia⁴.

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.

Entonces, desde el punto de vista sustancial, tal y como lo ha señalado la jurisprudencia constitucional en la materia, “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, De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, (...) en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes” (resalta la Corte, C.C. C-670-04).

² Artículo 1973 del Código Civil

³ Artículo 1977 Ibídem

⁴ Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorpóreas, ... Puede arrendarse aun la cosa ajena,

Así, huelga traer a colación el artículo 384 del C.G.P., que dispone:

“...Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este es obligado el demandado en virtud del contrato, este 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 aquel.

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 dejara 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...”. (Subrayado y negrilla propio).

Por otro lado, el artículo 2005 del Código Civil indica que el arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento, (...), teniendo en cuenta que el término de duración se estipuló por un período de dos (02) años, y que al no pago del canon convenido el arrendador solicitaría la restitución del predio, como se evidencia del presente asunto, el arrendatario no ha cumplido con el pago de los cánones de arrendamiento, situación que se presume, con fundamento en el artículo 97 de la norma procesal civil, teniendo la carga probatoria para demostrar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, entre ellas la reclamada, sin hacerlo en su oportunidad debida. .

Así las cosas, apoyados en el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, es procedente declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 16 de agosto de 2019 respecto al inmueble consistente en una finca denominada “Pailita” ubicada en la vereda “Entable” zona rural del municipio de Utica, ordenándole al demandado restituirla en el término de ocho (08) días

siguientes a esta decisión, de no materializarse dicha orden se procederá previa información de la parte interesada, a realizarse la entrega por el despacho.

Sin condena en costas al no existir oposición.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Utica, Cundinamarca, en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento de la finca denominada "Pailita" ubicado en la vereda "Entable" que consta de un área de 1Ha 5000 mts² zona rural del municipio de Utica – Cundinamarca, suscrito entre José Reyes Moyano Muñoz como arrendador y Arnaldo Olaya Moyano como arrendatario.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada restituir a JOSE REYES MOYANO MUÑOZ en condición de arrendador, el citado inmueble, dentro del término de ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. En caso de incumplirse esta orden, se procederá previa información de la parte demandante a entregarse por el despacho.

TERCERO: Sin condena en costas.

CUARTO: En firme esta decisión y cumplido lo ordenado procédase al cierre del expediente electrónico por secretaría.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

(Firmado electrónicamente)

CLAUDIA LETICIA CACERES ESCORCIA

Juez

Firmado Por:
Claudia Leticia Caceres Escorcia
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Utica - Cundinamarca

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: **27b6381df9c0d3530c5c9a6dd6d1f8899453893b1b6ad08490d409a832dbb8ce**

Documento generado en 17/11/2023 02:53:44 PM

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