

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 : RUBEN ALEJANDRO ÁVILA TRIANA
Demandado : ERIKA DÍAZ JIMÉNEZ y HECTOR HERNÁNDEZ
Radicado : 25851-40-89-001-2023-00005-00

I. Asunto

Procede el despacho a decidir el proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado promovido por RUBEN ALEJANDRO ÁVILA TRIANA contra ERIKA DÍAZ JIMÉNEZ y HECTOR HERNÁNDEZ.

I. ANTECEDENTES

Relata la parte demandante que en calidad de arrendador, celebró el día 10 de noviembre de 2018 un contrato de arrendamiento del inmueble que denomina casa de habitación, ubicada dentro de un predio mayor identificado con la M.I. 162-7480 en el sector conocido "Pueblito Viejo" del municipio de Utica, con la señora ERIKA DIAZ JIMENEZ en calidad de arrendataria y HÉCTOR HERNÁNDEZ JIMENEZ como coarrendatario con una duración de un (1) año, cuyo canon mensual de arrendamiento se acordó en la suma de \$100.000.

Manifiesta el demandante que la demandada incumplió los términos del contrato, en lo que respecta al pago del canon mensual estipulado, adeudando a la fecha desde el mes de septiembre del año 2022.

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 a los demandados, acto que se cumplió el 24 de marzo de los corrientes para Erika Diaz Jimenez¹, quien en oportunidad presentó escrito pero sin aportar constancia de pago de lo adeudado motivo por el cual no se le escuchará con fundamento en el numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso.

El 10 de agosto del año que avanza se surtió la notificación para Héctor Hernández Jiménez² quien guardó silencio dejando vencer la oportunidad para oponerse a las pretensiones del actor.

A la demanda como prueba documental se allegó contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 10 de noviembre de 2018, por un termino estipulado de un (1) año, concediendo el goce una casa de habitación ubicada en el sector denominado "Pueblito Viejo" predio matriz identificado con la M.I. 162-7480 en jurisdicción de este municipio, obligándose los demandados a pagar un canon de arrendamiento por valor de \$100.000 mensual.

Así mismo aportó constancia de comunicados via whatsapp remitidos por la señora Erika Diaz Jiménez siendo destinatario el demandante, de los cuales se deriva, el cumplimiento de los pagos del canon de arrendamiento, hasta marzo de 2022.

En la clusula tercera del contrato de arrendamiento se facultó al arrendador para cesar el contrato y exigir la restitución del inmueble al incumplimiento del pago de la renta, cánones que adeuda actualmente los arrendatarios, desde septiembre del año 2022, según lo consignado en el libelo de la demanda, sin obrar prueba en el plenario que los demandados se encuentren al día en estos pagos.

¹ Notificación judicial electrónica a través de la empresa ESM LOGISTICA.

² "NotificacionElectronica" por intermedio del despacho al correo electrónico autorizado por el demandado obrante en el orden 25 del expediente electrónico.

Así las cosas, al no existir duda sobre el negocio celebrado entre las partes, y al no aportar la demandada la constancia de pago de los canones adeudados no se tendrá en cuenta respuesta alguna, tal cual se señala en el artículo 384 numral 4º inciso segundo, motivo por el cual, con fundamento en el artículo 384 numeral 3º del CGP, damos continuidad conforme las siguientes;

II. CONSIDERACIONES.

a) Control de legalidad:

Este despacho es competente para tramitar este proceso, al reunirse los presupuestos procesales y sin advertir 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 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”*³ donde *“las partes contractuales lo son el arrendador quien da el goce y el arrendatario que da el precio”*⁴.

³ Artículo 1973 del Código Civil

⁴ Artículo 1977 Ibídem

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 propia⁵.

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).

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

⁵ Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorpóreas, ... Puede arrendarse aun la cosa ajena,

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 hiciere 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 periodo de un (1) año y que al no pago del canon convenido el arrendador solicitaría la restitución del predio, como se evidencia del preente asunto, los arrendatarios no han 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 10 de noviembre de 2018 respecto al inmueble consistente en una casa de habitación ubicada dentro de un predio mayor, identificado con folio de matrícula No. 162-7480, denominado "Pueblito Viejo" del municipio de Utica, ordenándole a los demandados restituirlo en el término de 8 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 del bien inmueble casa de habitación ubicado dentro del predio denominado "Pueblito Viejo" identificado con la M.I. 162- 7480 jurisdicción del municipio de Utica-Cundinamarca, suscrito entre Rubén Alejandro Ávila Triana como arrendador y Erika Díaz Jiménez como arrendataria y Héctor Hernández Martínez en calidad de coarrendatario.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada restituir a RUBÉN ALEJANDRO ÁVILA TRIANA 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: **2ec81433fe6efa43b7ce5501d4dcc4012b7dd74446f800bc33dc738906aa1524**

Documento generado en 17/11/2023 02:46:22 PM

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