

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ

Ubaté, catorce (14) de agosto de dos mil veinte (2020)

REFERENCIA: RESTITUCION NUMERO 2019-00311
DEMANDANTE: JOSÉ AQUILINO ALVARADO CASTRO
DEMANDADO: PEDRO TORRES

Han ingresado la presentes diligencias a Despacho, con escrito signado por el apoderado de la parte actora, en el que manifiesta que en sentencia proferida por este Despacho el pasado 30 de julio de 2020 , solo se procedió a decretar y reconocer en la parte resolutive la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del inmueble arrendado, dejando de lado el pronunciamiento con respecto a la condena del pago de los cánones de arrendamiento, servicios públicos y daños debido al demandante; por lo que solicita sea adicionada la referida sentencia.

Para el caso en particular tenemos que el artículo 287 del Código General del Proceso, nos indica que “Cuando la sentencia omita resolver sobre cualquiera de los extremos de la litis o sobre cualquier otro punto que de conformidad con la ley debía ser objeto de pronunciamiento, deberá adicionarse por medio de sentencia complementaria, dentro de la ejecutoria, de oficio o a solicitud de parte presentada en la misma oportunidad...”

Teniendo en cuenta lo anterior, se ha de tener claridad que lo que se busca con la acción de restitución de inmueble arrendado es precisamente que la tenencia del bien dado en arrendamiento, se restituya al propietario; de tal manera que en la sentencia que pone fin al proceso se debe declarar la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del bien inmueble a su dueño y la condena en costas, conforme se ordenó en la sentencia, que ahora la actora pide se adicione.

Cabe anotar que, en el fallo en mención, no se hizo pronunciamiento con respecto a la pretensión número cuatro que efectúa la actora, en el sentido de condenar al demandado, señor Pedro Torres a que reconozca y cancele al demandante arrendar José Aquilino Alvarado Castro, el pago de los cánones de arrendamiento y demás conceptos que se prueben en esta demanda, desde enero de 2019 y hasta cuando restituya el arrendador el inmueble dado en arrendamiento.

Con miras a adicionar la sentencia proferida dentro de las presentes diligencias, es necesario traer a colación lo que dispone el artículo 14 de la Ley 820 de 2003 señala que: “Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda” -subrayado fuera de texto-

Ahora, con relación a los daños que dice el demandante le fueron ocasionados al inmueble, éstos deben ser materia de otro proceso, pues cada daño causado a la luz de la fuente de la obligación del resarcimiento, debe ser probado, pues el arrendador es quien debe probar que los daños fueron por culpa del inquilino, y este asuma el pago de la reparación de los daños e igualmente dentro del proceso de restitución, no se arrimaron pruebas que determinara los daños que dice le fueron causados a la vivienda e igualmente no se solicitó Inspección Judicial al inmueble, para haberlos establecido.

Por su parte la Ley 820 de 2003 en sus artículos del 21 al 25 determina la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana como son: i) La terminación por mutuos acuerdo, ii) la terminación unilateral por parte del arrendador y iii) La terminación unilateral por parte del arrendatario. Entonces para el presente caso, nos centramos en la terminación del contrato por parte del arrendador, demandante, y para este evento son diferentes las causales que llevan al propietario a la terminación del contrato de arrendamiento, conforme lo contemplan los numerales 1 al 7 del artículo 22 de la referida Ley 820 de 2003 y para el presente proceso fue, precisamente por el incumplimiento de los deberes y obligaciones contractuales, por parte del arrendatario, como fue la falta de pago de los cánones de arrendamiento, la falta de pago de los servicios públicos y daños causados al inmueble, conforme lo señala el numeral 5 del Artículo 22 de la Ley traída a colación "...o la destrucción total o parcial del inmueble a área arrendada por parte del arrendatario", pero como se ha venido diciendo son causales para la terminación del contrato de arrendamiento y otras son las acciones para proceder al cobro de los cánones dejados de pagar y los daños causados al inmueble por parte del arrendatario.

Ahora bien, los artículos 305 y 306 del Código General del Proceso fija los términos para llevar a cabo la ejecución de las providencias judiciales.

Con respecto a que manifiesta el demandante que arrimó al plenario escrito, dando a conocer que el demandado abandonó el inmueble el 11 de agosto de 2019, en las horas de la noche, sin que se hubiere entregado de manera formal al demandante; este Despacho no podía más que adjuntar a las diligencias el informe dado a conocer, no podía tomar determinación diferente, otra cosa hubiese sido si la actora hubiese pedido la terminación del proceso.

Por lo antes referido, el Juzgado Civil Municipal de Ubaté,

DISPONE

PRIMERO: ADICIONAR la sentencia fechada treinta (30) de julio de 2020, así:

CUARTO: Despachar desfavorablemente la pretensión cuarta, conforme a lo manifestado en la parte considerativa.

NOTIFIQUESE

B.C.S.C.

LILIA INÉS SUÁREZ GÓMEZ
JUEZ



República De Colombia
Rama Judicial Del Poder Publico
JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
UBATÉ - CUNDINAMARCA

La presente providencia fue Notificada
en Notación en Estado No. 76

Hoy 18 AGO 2020

[Firma]
SECRETARÍA