

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO.
JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL.

Agua de Dios, diecisiete de marzo de dos mil veintiuno.

REFERENCIA: Proceso Verbal Sumario con acción de Restitución de Inmueble Arrendado de la señora ROSA BLANCO contra el señor JHON FREDY LÓPEZ.

RADICACIÓN: 2021 - 009.

Sentencia Civil No. 001

Tema: Declara jurídicamente terminado el contrato de arrendamiento y ordena la restitución del inmueble.

I. OBJETO DE LA DETERMINACION.

Proferir la sentencia que en derecho corresponde, no observándose causal de nulidad que invalide la actuación.

II. PROBLEMA JURÍDICO.

Debe analizar el Despacho, si es viable jurídicamente decretar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre demandante y demandado y consecuentemente, disponer la restitución del inmueble arrendado, en la forma como lo solicita la accionante.

III. TÉSIS DEL DESPACHO.

De lo probado en este proceso, se establece claramente que es viable acceder a las pretensiones de la demanda.

IV. CRÓNICA DEL PROCESO.

4.1. De la demanda.

La señora ROSA BLANCO, mediante el libelo del 21 de enero de 2021 (fls. 1 a 6), que fuera recibida vía correo electrónico, promovió acción de restitución de inmueble arrendado en contra del señor JHON FREDY LÓPEZ, pidiendo la restitución de un apartamento que ocupa el demandado, ubicado en la carrera 9 Nro. 16-40 Barrio San Vicente de Agua de Dios, cuyos linderos específica.

La demanda fue admitida por auto del 11 de febrero de 2021 (fl.8), se dispuso su tramitación por el procedimiento Verbal Sumario, conforme al Art. 390 y ss del Código General del Proceso, correr traslado al demandado para su contestación y se reconoció personería a la demandante para actuar en causa propia, con fundamento en lo autorizado en el Art. 28 del Decreto 196 de 1991.

4.2. De la notificación a la parte demandada.

El 22 de febrero de 2021 (fl. 11), se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda al señor JHON FREDY LÓPEZ VILLADA, quien guardó silencio.

4.3. Ingreso del expediente al Despacho para sentencia.

El 15 de marzo de 2021, ingresa el expediente al Despacho, para proferir sentencia, a lo cual se procede. (fl. 12).

V. DE LA DECISIÓN JUDICIAL.

5.1 .- Aclaración previa.

Como se trata de un proceso verbal sumario, en el cual las pruebas aportadas con la demanda son suficientes para resolver de fondo el litigio, sin que se considere necesario decretar y practicar más pruebas, se dará aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 3º del artículo 390 del Código General del Proceso y

5.2.- De los presupuestos procesales.

Debe precisarse que en el presente trámite procesal, encontramos demanda en forma, la competencia para la tramitación del proceso, la jurisdicción, la integración de la litis con la notificación personal al demandado, garantizándose así el debido proceso, sin que se observe causal de nulidad que deba ser decretada y por lo tanto, se reúnen los presupuestos procesales para proferir sentencia.

5.3. Del contrato de arrendamiento.

Los elementos constitutivos del arrendamiento son: una **cosa** cuyo goce temporal ha de concederse por una de las partes a la otra y un **precio** que la otra parte debe pagar.

Como características, encontramos que es un contrato **bilateral** porque desde el momento de su formación impone a las partes obligaciones recíprocas; es **oneroso**, porque ambas partes están gravadas recíprocamente; es **conmutativo**, porque las prestaciones se estiman como equivalentes; es **principal**, porque subsiste independientemente de cualquier otro; **consensual**, porque se perfecciona por el mero consentimiento y **de tracto sucesivo**, porque las obligaciones que engendra se deben cumplir en un período más o menos largo.

En el evento que nos ocupa, la demandante demostró la existencia del contrato de arrendamiento de inmueble para vivienda urbana, celebrado con el demandado de fecha 31 de marzo de 2019, (fl. 3 y 4), para el uso y goce del bien, un apartamento que ocupa el accionado, ubicado en la carrera 9ª Nro. 16-40 Barrio San Vicente de Agua de Dios, con un canon mensual de \$ 150.000.00.

5.4. Del incumplimiento del contrato.

El artículo 9º de la Ley 820 de 2003, entre las obligaciones del arrendatario impone la de:

"1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo

El demandado, no desvirtuó las afirmaciones de la parte actora sobre el incumplimiento del contrato de arrendamiento, es decir, fueron probados los supuestos de hecho en que se fundamenta la acción.

5.5. De la causal de terminación del contrato.

El artículo 22 de la Ley 820 de 2003, dispone como causal de terminación del contrato de arrendamiento, por parte del arrendador, entre otras: **"1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato"**.

En el evento sub examine, se fundamenta la acción en la falta de pago de los cánones de arrendamiento, por parte del arrendatario, la cual se encuentra probada en el plenario y por tanto, es viable jurídicamente, aceptar las pretensiones del libelo, porque se consideran acertadas la causal para decretar la terminación del contrato y la consecuencial restitución del inmueble arrendado.

Enseña la norma 390, parágrafo 3, inciso segundo del Código General del Proceso, **"Cuando se trate de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar"**.

Aquí, se encuentran reunidas las exigencias legales de la norma transcrita, por cuanto el demandado no se opuso a la restitución, no consignó el valor de los cánones de arrendamiento mencionados en el libelo, como tampoco los que se causaron durante el presente trámite procesal; se presentó la prueba del contrato de arrendamiento de fecha 31 de marzo de 2019, (fls. 3 y 4) por la parte actora y se considera que no es necesario decretar pruebas de oficio, ante la claridad de todos los presupuestos procesales y probatorios para proferir el fallo.

Por tanto, se debe acceder a las peticiones de la demanda.

5.6. De la sentencia.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Agua de Dios, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO.- **DECLARAR JURÍDICAMENTE TERMINADO** el contrato de arrendamiento, de vivienda urbana, celebrado entre la señora ROSA BLANCO, como arrendadora y el señor JHON FREDY LÓPEZ VILLADA, en su calidad de arrendatario, de un apartamento que ocupa el accionado, ubicado en la carrera 9ª Nro. 16-40 Barrio San Vicente de Agua de Dios, cuyos linderos se encuentran insertos en la pretensión 2) del libelo. (fl. 5).

SEGUNDO.- **ORDENAR LA RESTITUCION** del inmueble referido materia de este proceso, en favor de la arrendadora ROSA BLANCO, para lo cual se comisiona con amplias facultades a la Inspección Municipal de Policía de Agua de Dios. Líbrese despacho comisorio, una vez ejecutoriada esta sentencia.

TERCERO.- Condenar en costas a la demandada. Líquidense. (Art. 365 C.G.P.)

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 366 del Código General del Proceso, se fija como agencias en derecho la suma de \$ 50.000 = .

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

El Juez,


LUIS DOMINGO CÁRDENAS.