



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

Armenia, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Radicado: **630014003006-2022-00537-00**
Proceso: Verbal Sumario – Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: Laura Michell Orozco Castañeda
Demandado: Edison Parra Ortiz

De acuerdo a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del CGP, procede el despacho a proferir sentencia de única instancia dentro del proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** adelantado a través de apoderado judicial por **LAURA MICHELL OROZCO CASTAÑEDA**, en contra del señor **EDISSON PARRA ORTIZ**.

I. ANTECEDENTES.

1.- La demanda.

Mediante el libelo de postulación, la parte demandante pretende, en síntesis, que se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 09 de julio de 2022, por mora en el pago del canon de arrendamiento; y en consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega en favor del arrendador del bien inmueble objeto del contrato; igualmente solicitó que se condene a la parte pasiva al pago de las costas y gastos que se originen en el proceso.

Como fundamento de sus pretensiones, la parte demandante expuso los siguientes hechos:

Manifiesta que, a través de contrato de arrendamiento de vivienda urbana, suscrito el 09 de julio de 2022, la parte demandante entregó al demandado el bien inmueble ubicado en la calle 19 Norte No. 21-01 Ambar Reserva, apartamento 1003 Torre B de Armenia, Quindío. Predio cuyos linderos y demás características de individualización se encuentran plenamente descritos en el cuerpo de la demanda (A.010.pg4 y ss).



Asegura que el contrato se estipuló por el término de duración doce (12) meses, iniciando el día 09 de julio de 2022; pactándose un canon mensual por valor de \$1.200.000, además de la obligación del arrendatario de asumir el pago de los servicios públicos domiciliarios.

Señala que el hoy demandado, en su calidad de arrendatario, ha incumplido con su obligación de pagar los cánones de arrendamiento. Pues adeuda un saldo de \$200.000 respecto del primer canon de julio de 2023; a su vez que adeuda la totalidad del valor de los cánones de agosto y septiembre de 2022, así como los recibos de servicios públicos domiciliarios. Lo anterior, pese incluso a los constantes requerimientos que le fueron realizados para efecto del pago.

2.- Trámite procesal.

La demanda se admitió por auto del 10 de noviembre del año 2022, ordenándose notificar la existencia del proceso al demandado en la forma indicada en el artículo 290 del CGP., o en el Art. 8 de la Ley 2213 de 2022. Asimismo, se ordenó correr traslado por el término de diez (10) días a la parte pasiva.

En ese sentido, la notificación del demandado Edison Parra Ortiz se agotó por aviso el 08 de mayo de 2023¹ (día hábil siguiente a la entrega del aviso); sin que dentro de la oportunidad legal hubiere contestado la demanda, formulado excepciones de mérito o ejercido algún medio de defensa dirigido a controvertir las pretensiones de la parte actora.

II. CONSIDERACIONES:

1.- Problema jurídico.

Corresponde al despacho determinar si se cumplen con los requisitos sustanciales para declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

2.- Estudio del caso.

2.1.- Inicialmente ha de señalarse que la actuación procesal surtida no se encuentra incurso en ninguna de las causales de nulidad previstas en el artículo 133 del CGP, que conduzcan a pronunciamiento oficioso o deban ser puestas en conocimiento.

¹ A.029



Asimismo, ha de puntualizarse que la parte pasiva de la litis se notificó por aviso, cumpliéndose las formalidades previstas en los artículos 291 y 292 del CGP, sin que dentro de la oportunidad correspondiente se hubieran pronunciado, por lo cual procede el despacho a pronunciarse de fondo sobre el litigio de la referencia.

2.2.- Es oportuno recordar igualmente que, el contrato de arrendamiento de vivienda urbana tiene su regulación positiva en la ley 820 de 2003, en la cual es definido como “(...) *aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.*”

Ciertamente, dentro de las obligaciones principales a cargo del arrendador se encuentra, entre otras, entregar el bien arrendado en buen estado de servicio, seguridad y sanidad (art. 2 Ley 820); al tiempo que las obligaciones del arrendatario se encuentran descritas en el artículo 9 *ibidem*, de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 9o. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. *Son obligaciones del arrendatario:*

1. *Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.*

2. *Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.*

3. *Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.*

4. *Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.*

En caso de vivienda compartida y de pensión, el arrendatario está obligado además a cuidar las zonas y servicios de uso común y a efectuar por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias, cuando sean atribuibles a su propia culpa o, a la de sus dependientes, y

5. *Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III, Título XXVI, libro 4 del Código Civil.”*



Como se puede apreciar, el pago del canon de arrendamiento, así como de los servicios públicos, resulta una de las obligaciones principales a cargo de la parte arrendataria, cuyo incumplimiento, da paso a la terminación del contrato en los términos del artículo 22 *ibidem*, así:

“ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. *Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*

- 1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.*
- 2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario (...).”*

Ahora bien, téngase en cuenta que el incumplimiento del pago de la renta, no solo despliega efectos en el ámbito sustancial, sino también en el procesal, por cuanto de acuerdo con el artículo 384 del CGP:

“(...) Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté 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 adeudado (...).”

2.3.- Ahora bien, la pretensión elevada tiene su génesis en un contrato escrito de arrendamiento de vivienda urbana, suscrito entre las partes hoy litigantes con respecto al bien inmueble ubicado en la calle 19 Norte No. 21-01 Ambar Reserva, apartamento 1003 Torre B de Armenia, Quindío; según se desprende de la prueba documental acompañada con la demanda (contrato de arrendamiento de vivienda urbana visible en archivo 005). Dicho contrato se encuentra regulado por la Ley 820 de 2003, y es ley para las partes (Artículo 1602 Código Civil.).

Por otra parte, la mora endilgada al demandado en el pago de los cánones de arrendamiento y de los servicios públicos, tiene el carácter de una negación indefinida, y tal circunstancia al tenor de lo previsto en el inciso final del artículo 167 del Código General del Proceso, releva a la parte actora de demostrarla, no obstante que admite prueba en contrario, habida cuenta que traslada la carga de desvirtuarla



a la parte contra quien se hace valer; la cual, valga la pena advertir, no fue infirmada por la parte vinculada por pasiva a la presente actuación.

En igual sentido, se aúna como argumento adicional frente a la mora endilgada al demandado en el pago de la renta del inmueble objeto de restitución, de una parte, **los indicios** que se desprenden de la conducta procesal negligente y apática desarrollada por ésta en el trámite de la instancia, (Inciso 1º, aparte final, Artículo 280 C.G.P.) pues a pesar de haber sido notificado del auto admisorio de la demanda y habersele corrido el traslado de rigor, no realizó ningún pronunciamiento sobre el particular (Artículo 241 C.G.P.). Y, por otra parte, porque dicha omisión permite, acorde a las directrices consagradas en el artículo 97 de la obra en cita, tener como ciertos los hechos susceptibles de prueba de confesión contenidos en la demanda, dentro de los cuales emerge con especial significación, el atinente a que el demandado se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento relacionados en los hechos “4 y 5” del libelo introductor.

En efecto, frente al incumplimiento imputado al demandado en el pago de los cánones de arrendamiento dentro de los plazos estipulados en el contrato, le correspondía precisamente a dicho extremo procesal desvirtuar tal aseveración, y como no lo hizo, de imperativo cumplimiento resulta para el despacho aplicar en este evento, el efecto jurídico que se desprende del numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, como es la terminación del contrato, con la consecuente orden de entrega para el demandado de restituir a la parte actora el inmueble objeto del proceso.

Habrà condena en costas en esta instancia a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada, las cuales se liquidarán en su oportunidad legal. (Artículo 365, numeral 1 del Código General del proceso).

III.- DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA QUINDÍO**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Constitución, **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el día 09 de julio de 2022, entre LAURA MICHELL OROZCO CASTAÑEDA, en calidad de arrendadora, y EDISSON PARRA ORTIZ, en calidad de arrendatario; con respecto al bien inmueble ubicado en la calle 19 Norte No. 21-01 Ambar Reserva,



apartamento 1003 Torre B de Armenia, Quindío. Predio cuyos linderos y demás características de individualización se encuentran plenamente descritos en el cuerpo de la demanda (A.010.pg4 y ss).

SEGUNDO: ORDENAR al demandado EDISSON PARRA ORTIZ, restituir a favor de la actora, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el inmueble objeto del proceso, so pena de que si no lo hacen voluntariamente se efectuará la diligencia de entrega, para lo cual se comisiona desde ya al señor Alcalde Municipal de Armenia Q., donde se librará el exhorto con los insertos del caso.

TERCERO: CONDENAR en costas al demandado y a favor de la parte actora. FIJAR por concepto de agencias en derecho la suma de \$ 1.160.000. LIQUÍDENSE por secretaría.

CUARTO: Hecho lo anterior, archívese el expediente contentivo de la actuación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**PAMELA QUINTERO ALVAREZ
JUEZ.**

(Estado Nro.148 del 02 de octubre de 2023)

JSMZ (Carpeta 7)

Firmado Por:

Pamela Quintero Alvarez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 006

Armenia - Quindío

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: **e967e34e0f85119f9a82f224d0a726b9339804fe2902144840d75e4874adb14**

Documento generado en 29/09/2023 09:55:16 AM

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