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

Armenia Quindío, nueve (09) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

Radicado:	630014003006-2022-00622-00
Proceso:	Declarativo de Restitución de Inmueble Arrendado con Trámite Verbal de Única Instancia
Demandante:	Martha Libia Santa Arbeláez
Demandada:	Martha Nidia Ortiz Viafara

Procede el despacho, a proferir sentencia -de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del CGP- de única instancia dentro del proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** adelantado a través de apoderado judicial por **MARTHA LIBIA SANTA ARBELAEZ** en contra de la señora **MARTHA NIDIA ORTIZ VIAFARA.**

I. ANTECEDENTES.

1.- La demanda.

Mediante libelo de postulación, la parte demandante pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 19 de julio de 2021, 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 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 destinado a vivienda familiar, suscrito el 19 de julio de 2021, la parte demandante entregó a la demandada el bien inmueble ubicado en el Barrio Las Palmas, en la carrera 17 No. 3-47, apartamento 201 de Armenia, Quindío, distinguido con matrícula inmobiliaria Nro. 280-22963. Inmueble cuya ficha catastral y linderos se encuentran descritos en el cuerpo de la demanda (Archivo 03. Folio 2,)

Asegura que el contrato se estipuló por el término de duración de seis (06) meses, iniciando el día 19 de julio de 2021, hasta el 19 de enero del 2022, término prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término siempre que los arrendatarios hayan cumplido las obligaciones y por acuerdo de la arrendadora.

Afirma que se pactó un canon mensual inicial por valor de $850.000; reajustándose anualmente conforme el incremento del IPC, pagaderos el diecinueve (19) de cada mes de forma anticipada en Armenia, Quindío.

Señala que la demandada, en su calidad de arrendataria, ha incumplido con su obligación de pagar los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre del 2022 y una deuda parcial del mes de julio del 2022 por valor de quinientos mil pesos ($500.000.)

2.- Trámite procesal.

La demanda se admitió por auto del 07 de diciembre de 2022, ordenándose notificar la existencia del proceso a la demandada en la forma indicada en el artículo 290 del CGP., o en el artículo 8° de la ley 2213 de 2022. Asimismo, se ordenó correr traslado por el término de veinte (20) días a la parte pasiva.

Posteriormente, la demandada Marta Nidia Ortiz Viafara fue notificada por aviso en los términos del artículo 292 del CGP, el 25 de enero de 2022; 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 incursa 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.

Ciertamente, 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 *ibídem*, 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 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 *ibídem*, 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.

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 c*onsignado 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, la pretensión elevada tiene su génesis en un contrato escrito de arrendamiento de vivienda urbana familiar, suscrito entre las partes, con respecto al bien inmueble ubicado en el BARRIO LAS PALMAS CARRERA 17 No. 3-47 APARTAMENTO 201 de Armenia, Quindío, según se desprende de la prueba documental acompañada con la demanda (contrato de arrendamiento de vivienda urbana familiar visible en archivo 05), regulado por la Ley 820 de 2003, contrato que es ley para las partes (Artículo 1602 Código Civil.).

Por otra parte, la mora endilgada a la demandada en el pago de los cánones de arrendamiento, 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.

Se aúna a lo anterior, como un argumento que evidencia aún más la mora endilgada a la demandada en el pago de la renta del inmueble objeto de restitución, de una parte, **los indicios** que se desprenden de la conducta procesal 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 notificada del auto admisorio de la demanda y habérsele corrido el traslado de rigor, no hizo 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 la demandada se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento relacionados en el hecho "*6*" del libelo introductor.

Frente al incumplimiento imputado a la demandada en el pago de los cánones de arrendamiento dentro de los plazos estipulados en el contrato, le correspondía a la señora Martha Nidia Ortiz Viafara, desvirtuar tal aseveración, y como no lo realizó, 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 la demandada de restituir a la parte actora el inmueble objeto del proceso.

Habrá 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 19 de julio de 2021, entre la señora **MARTHA LIBIA SANTA ARBELAEZ** en calidad de arrendadora, y **MARTHA NIDIA ORTIZ VIAFARA** en calidad de arrendataria, con respecto al bien inmueble ubicado en el BARRIO LAS PALMAS CARRERA 17 No. 3-47 APARTAMENTO 201 de Armenia, Quindío, distinguido con matrícula inmobiliaria Nro. 280-22963 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada 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 a los demandados y, a favor de la parte actora. FIJAR por concepto de agencias en derecho la suma de $200.000. LIQUÍDENSE por secretaría.

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

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.

SILVIO ALEXANDER BELALCAZAR REVELO
JUEZ.
(Estado No. 038 del 10 de Marzo de 2023)

Silvio Alexander Belalcazar Revelo

Firmado Por:

Juez

Juzgado Municipal

Civil 006 Oral

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: **1e28ed7e3c4d68e60bb53c281b554c0c6397399238b496ac00e280eb6ad3d86e**

Documento generado en 09/03/2023 08:21:05 AM

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