



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA
Armenia, doce (12) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

ASUNTO: SENTENCIA
PROCESO: DECLARATIVO DE RESTITUCION DE
INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: ANDRÉS MAURICIO LIBREROS GAITÁN
CC. 9.737.578
DEMANDADO: JOSÉ MANUEL NIÑO CÉSPEDES
CC. 7.542.893
RADICADO: 630014003006-2023-00101-00

Procede el despacho, proferir sentencia -de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del CGP- dentro del proceso **DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** adelantado a través de apoderado judicial por **ANDRÉS MAURICIO LIBREROS GAITÁN**, en contra de **JOSE MANUEL NIÑO CESPEDES**.

I ANTECEDENTES

1.- La demanda.

Mediante libelo de postulación, la parte demandante pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 01 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.

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

Manifiesta que, a través de contrato de arrendamiento de vivienda urbana, llevado a cabo el 01 de julio de 2021, la parte demandante entregó al demandado el bien inmueble ubicado la **Carrera 13 # 15 – 31, Segundo Piso, del municipio de Armenia**.



Asegura que en el contrato de arrendamiento se estipuló por el término de duración de seis (6) meses, iniciando el día 01 de julio de 2021.

Afirma que se pactó un canon mensual inicial por valor de \$660.000, pagaderos los cinco primeros días de cada mes.

Señala que el hoy demandado, en su calidad de arrendatario, han incumplido con su obligación de pagar los cánones de arrendamiento, de los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2022 y lo que lleva del año 2023.

2.- Trámite procesal.

La demanda se admitió por auto del 18 de abril del 2023, ordenándose notificar la existencia del proceso al demandado en la forma indicada en el artículo 8º de la Ley 2213 de 2022, o el artículo 291 y s.s. del Código General del Proceso.

Así mismo, se ordenó correr traslado por el término de diez (10) días a la parte pasiva.

Posteriormente, el demandado fue notificado por correo electrónico en los términos del artículo 8 de la ley 2213 de 2022, (véase los archivos 029 y 030 del expediente digital). Sin que dentro de la oportunidad legal hubieren 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 cumple 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 conozcan a pronunciamiento oficioso o deban ser puestas en conocimiento.

Ciertamente, ha de puntualizarse que la parte pasiva de la litis se notificó por correo electrónico, 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 supropia 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 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. (...).”

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, la pretensión elevada tiene su génesis en un contrato de arrendamiento de una vivienda urbana, suscrito entre las partes hoy litigantes, con respecto al inmueble ubicado en la **Carrera 13 # 15 – 31, Segundo Piso, del municipio de Armenia**, según se desprende de la prueba documental acompañada con la demanda (contrato de arrendamiento visible en archivo 005 del expediente digital), regulado por la Ley 820 de 2003, contrato verbal que 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, 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 a la presente actuación por pasiva.

Se aúna a lo anterior, como un argumento que evidencia aún más 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 por correo electrónico del auto admisorio de la demanda y habérseles 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 el demandado se encuentran en mora en el pago de los cánones de arrendamiento relacionados en el hecho “4” del libelo introductor.

Frente al incumplimiento imputado al demandados en el pago de los cánones de arrendamiento dentro de los plazos estipulados en el contrato de arrendamiento, le correspondía al señor **JOSE MANUEL NIÑO CESPEDES**, 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 inmuebles 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 Ley,



RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el día 01 de julio de 2021, entre **ANDRES MAURICIO LIBREROS GAITAN**, en calidad de arrendador, y **JOSE MANUEL NIÑO CESPEDES**, en calidad de arrendatario, con respecto al bien inmueble ubicado en la **Carrera 13 # 15 – 31, Segundo Piso, del municipio de Armenia.**

SEGUNDO: ORDENAR al demandado restituir a favor del actor, 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 \$336.000. **LIQUÍDENSE** por secretaría.

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

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE;

PAMELA QUINTERO ALVAREZ

JUEZ

(Estado 157 del 13 de octubre de 2023)

LMGR
(SENTENCIAS)

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: **1491290f73d7c7a5034e226cd9d13f6e6be7d5928b7fd3aebb42504ef8226dde**

Documento generado en 12/10/2023 10:08:43 AM

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