



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

Armenia, cinco (05) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

ASUNTO: SENTENCIA
PROCESO: DECLARATIVO DE RESTITUCION DE
INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: JOSÉ NENSOR CORREA OSORIO
CC. 19.117.449
DEMANDADO: GERARDO JOSÉ CELEMÍN DÍAZ
CC. 1.115.083.63
RADICADO: 630014003006-2023-00207-00

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 **JOSÉ NENSOR CORREA OSORIO**, en contra de **GERARDO JOSÉ CELEMÍN DÍAZ**.

I ANTECEDENTES

1.- La demanda.

Mediante libelo de postulación, la parte demandante pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento verbal llevado a cabo entre las partes desde el 23 de junio 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 verbal.

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

Manifiesta que, a través de contrato de arrendamiento verbal de vivienda urbana, llevado a cabo el 22 de junio de 2022, la parte demandante entregó al demandado el siguiente inmueble **habitación No. 3 de la vivienda ubicado en**



la Carrera 12 No. 19-20 de Armenia Quindío. Bien cuyos linderos y demás elementos de individualización se encuentran descritos en el escrito de la demanda (véase el archivo 03 del expediente digital) y la declaración extra juicio allegada con la misma (véase el archivo 05 del expediente digital).

Asegura que en el contrato verbal se estipuló por el término de duración de un (1) año, iniciando el día 23 de junio de 2022.

Afirma que se pactó un canon mensual inicial por valor de \$375.000, pagaderos los tres 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, desde el mes de noviembre de 2022, adeudando hasta abril de 2023 la suma de \$2.430.000.

2.- Trámite procesal.

La demanda se admitió por auto del 26 de mayo 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.

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

Posteriormente, el demandado fue notificado por conducta concluyente en los términos del artículo 301 del C.G. del Proceso, mediante auto del 09 de agosto de 2023 (véase el archivo 16 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 conducta concluyente, 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



comolas 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 verbal de arrendamiento de una habitación de vivienda urbana, celebrado entre las partes hoy litigante, con respecto al inmueble **habitación No. 3 de la vivienda ubicado**



en la Carrera 12 No. 19-20 de Armenia Quindío, según se desprende de la prueba documental acompañada con la demanda (declaración extra juicio visible en archivo 05), 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 negociación 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 conducta concluyente 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 verbal, le correspondía al señor **GERARDO JOSÉ CELEMÍN DÍAZ**, 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 verbal de arrendamiento celebrado el día 23 de junio de 2022, entre **JOSÉ NENSOR CORREA OSORIO**, en calidad de arrendador, y **GERARDO JOSÉ CELEMÍN DÍAZ**, en calidad de arrendatario, con respecto al bien inmueble **habitación No. 3 de la vivienda ubicado en la Carrera 12 No. 19-20 de Armenia Quindío**. Bien cuyos linderos y demás elementos de individualización se encuentran descritos en el escrito de la demanda (véase el archivo 03 del expediente digital) y en la declaración extra juicio allegada con la misma (véase el archivo 05 del expediente digital).

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 \$225.000. **LIQUÍDENSE** por secretaría.

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

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE;

**PAMELA QUINTÉRO ALVAREZ
JUEZ**

(Estado 137 del 06 de septiembre de 2023)

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: **29ce0e90d99a7be16165becfbd18edc57b91f04e885b08515d8b6cf027de649a**

Documento generado en 05/09/2023 11:02:39 AM

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