



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
ARMENIA QUINDÍO

Armenia Quindío, nueve de junio de dos mil veintitrés
Radicado: 630014003-008-2023-00016-00
Sentencia Única Instancia

Procede el despacho, acorde a lo previsto en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, en armonía y consonancia con el inciso 3° del artículo 120 de la normativa en cita, a proferir **sentencia escrita** de única instancia dentro del proceso **DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** (vivienda urbana)- **TRÁMITE VERBAL DE ÚNICA INSTANCIA**, impetrado a través de apoderado judicial por el señor **ALONSO MUÑOZ OSORIO.**, en contra de los señores **LIBARDO RESTREPO ALARCON y LUIS GERARDO LÓPEZ LÓPEZ.**

I. ANTECEDENTES.

El señor ALONSO MUÑOZ OSORIO, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, actuando por conducto de apoderado judicial, formuló demanda para proceso Declarativo de Restitución de Inmueble Arrendado - trámite Verbal de única instancia, en contra de los señores **LIBARDO RESTREPO ALARCÓN Y LUIS GERARDO LÓPEZ LÓPEZ.**, mayores de edad y con domicilio en esta localidad, a fin de que previo el trámite de rigor se hicieran a su favor las siguientes o similares declaraciones:

1°. Que se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado el día veintiuno (21) de diciembre de 2020, entre los señores ALONSO MUÑOZ OSORIO, como arrendador, LIBARDO RESTREPO ALARCON, como arrendatario, y LUIS GERARDO LÓPEZ LÓPEZ como coarrendatario por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento en las fechas pactadas y por el incumplimiento del pago de los servicios públicos sobre el inmueble casa 27 de la manzana 59 del barrio La Fachada ubicado en la ciudad de Armenia Quindío.

2°. Que se condene a los demandados los señores LIBARDO RESTREPO ALARCON en calidad de arrendatario y a LUIS GERARDO LÓPEZ LÓPEZ en calidad de coarrendatario a restituir al demandante el señor ALONSO MUÑOZ OSORIO, el inmueble de la Manzana 59 casa 27 del Barrio La Fachada segunda etapa, ubicado en la ciudad de Armenia Q., al pago de los respectivos cánones de arrendamientos adeudados y al pago de los servicios públicos adeudados para quedar al día.

3°. Que no se escuche a los demandados, durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados correspondientes a los meses de septiembre,

octubre, noviembre, diciembre de 2021, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2022.

valores que se declaran bajo JURAMENTO ESTIMATORIO, de acuerdo a lo ordenado por el Artículo 206 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012), así:

CANONES DE ARRENDAMIENTO ADEUDADOS Y EN MORA

AÑO	Mes adeudado	Valor del canon de arrendamiento	Valor adeudado
2021	Septiembre	\$400.000	\$365.000
	Octubre	\$400.000	\$400.000
	Noviembre	\$400.000	\$400.000
	Diciembre	\$400.000	\$400.000
2022	Enero	\$422.480	\$422.480
	Febrero	\$422.480	\$422.480
	Marzo	\$422.480	\$422.480
	Abril	\$422.480	\$422.480
	Mayo	\$422.480	\$422.480
	Junio	\$422.480	\$422.480
	Julio	\$422.480	\$422.480
	Agosto	\$422.480	\$422.480
	Septiembre	\$422.480	\$422.480
	Octubre	\$422.480	\$422.480
	Noviembre	\$422.480	\$422.480
Total cánones de arrendamiento adeudados			\$6.212.280

Más los cánones de arrendamiento que se generen en el lapso del fallo de este proceso.

4°. Que se ordena la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del señor ALONSO MUÑOZ OSORIO, de conformidad con el artículo 384 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012), comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

5°. Que se condene al demandado el pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

6° Que antes de la notificación del auto admisorio se practique diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar en qué estado se encuentra el mismo.

Las pretensiones elevadas, se edifican en los hechos que a continuación podemos resumir así:

HECHOS :

1°. Que el señor ALONSO MUÑOZ OSORIO, como arrendador celebró contrato de arrendamiento con fecha de iniciación el día veintiuno (21) de diciembre de 2020, con el demandado el señor LIBARDO RESTREPO ALARCON, como arrendatario y el señor LUIS GERARDO LÓPEZ LÓPEZ, como coarrendatario sobre el inmueble ubicado en la Manzana 59 casa 27 del Barrio La Fachada segunda etapa de la ciudad de Armenia Q.

2°. Que el contrato de arrendamiento se celebró inicialmente por el término de un (1) año contado a partir del veintiuno (21) de diciembre de 2020 hasta el día veintiuno (21) de diciembre de 2021 y el arrendatario se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000) moneda legal, los cuales debía cancelar mes a mes.

3°. Que el día 19 de agosto de 2022, el señor Alonso Muñoz Osorio, en calidad de arrendador a través de apoderada, envió carta de terminación unilateral del contrato, con fundamento en los numerales 1 y 2 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, e igualmente por incumplimiento de las cláusulas 7 y 8 del respectivo contrato firmado entre las partes.

4°. Que de acuerdo a certificación de la Empresa de envió 4/72, el documento enviado terminación de contrato de arrendamiento fue recibido por el señor Libardo el día 22 de agosto de 2022, tal y como aparece en soporte guía de entrega aportado con la demanda.

5°. Que con la notificación del documento enviado se le indicaba al arrendatario que debía hacer entrega del inmueble en arrendamiento dentro de los próximos 30 días calendario al recibo del documento, es decir, a más tardar el 22 de septiembre de 2022, y que a la fecha no ha hecho entrega del inmueble y tampoco ha cancelado los cánones de arrendamiento.

6°. Que de acuerdo a las causales invocadas para la terminación unilateral del contrato de arrendamiento y que refieren a la mora en el pago del arrendamiento, y a la no cancelación de los servicios públicos el arrendatario y en solidaridad con el coarrendatario deben por los cánones de arrendamiento de los meses de: Septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2021, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, Julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2022. De igual manera el servicio de energía, acueducto y alcantarillado y gas domiciliario.

7°. Que han trascurrido ya más de tres meses de que se envió la carta de desahucio y el señor LIBARDO RESTREPO ALARCON arrendatario y LUIS GERARDO LÓPEZ LÓPEZ, coarrendatario habitan mi vivienda y han incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato se incurrió en mora en el pago correspondiente a los cánones de arrendamiento y al pago de los servicios públicos.

8°. Que el valor del canon de arrendamiento inicialmente pactado la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$400.000) para el año 2020 -2021 se incrementa para el año siguiente esto es para el 2022 en la suma de CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS (\$422.480).

9°. Que a la fecha no se ha entregado el bien inmueble dado en arrendamiento, solicitado en carta de desahucio, se encuentran en mora de los cánones de arrendamiento, y los

servicios públicos cargados al inmueble ubicado manzana 59 casa 27 Barrio la Fachada Armenia Quindío.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Asignado el conocimiento de la demanda en referencia por reparto a este despacho, mediante auto del 31 de enero del corriente año, se inadmitió por los argumentos allí exteriorizados, concediéndose un término de cinco (5) días para corregir las irregularidades advertidas.

Subsanada en tiempo la demanda, se procedió por auto del 17 de febrero de esta anualidad a admitirla, se ordenó la notificación y traslado con los demandados por el término de veinte (20) días, y, se reconoció personería al profesional del derecho que suscribe la demanda para actuar en nombre y representación de la parte demandante.

La notificación del auto en mención y el traslado de la demanda con los señores **LIBARDO RESTREPO ALARCON y LUIS GERARDO LÓPEZ LÓPEZ**, quedó materializada conforme a lo previsto en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, el día 23 de marzo de 2023, por aviso, sin que, dentro del término legal concedido, hubieren formulado medio exceptivo alguno, tendiente a enervar las pretensiones del libelo introductor.

Como quiera entonces que no se avizoran la existencia de vicios con entidad suficiente para generar la nulidad de la actuación o que impidan decidir de fondo el asunto, es la oportunidad entonces para adoptar la decisión a que alude el ordinal 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, y a ello se procede a continuación, previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES:

1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Concurren en este evento, los requisitos establecidos en la ley, como necesarios e indispensables para la correcta y válida formación de la relación jurídica procesal, que no son otros que los denominados presupuestos procesales. En efecto, existe demanda en forma, porque la que originó el surgimiento de este proceso, se atempera a las prescripciones de orden formal consagradas en los artículos 82, 83, 84, 89 y 384 del Código General del Proceso; la competencia para asumir el conocimiento de la litis, se radica en este despacho, de un lado, por el factor territorial, derivado de modo exclusivo por el lugar de ubicación del inmueble materia del proceso, (Núm. 7° art. 28 ídem); y del otro, por el factor objetivo, dada la cuantía de la pretensión, (Núm. 6° art. 26 de la obra en cita); las partes de la relación jurídica procesal, por el hecho de ser personas naturales, tienen capacidad para actuar como tales, y la aptitud legal para comparecer al mismo emerge, porque al ser mayores de edad, tienen la libre

disposición de sus derechos y por ende pueden concurrir por sí mismos al proceso. (Arts. 53 y 54 C.G.P.).

2. DERECHO DE POSTULACIÓN.

El derecho de postulación consagrado en el artículo 73 del Código General del Proceso, se satisface en legal forma, por ambos extremos, porque la parte demandante, concurrió al proceso, a través de abogada legalmente constituida, y, los demandados, por su parte, al tratarse de un asunto de única instancia, pueden actuar en causa propia.

3. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA.

Existe legitimación en la causa, por ambos extremos; por activa, porque hay identidad entre la persona a quien la ley le concede esta acción, que no es otra, que el arrendador del inmueble, y por pasiva, porque la pretensión se formuló en contra de quienes ostentan en el contrato, la calidad de arrendatarios, en este evento, los demandados.

4. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA CAUSAL INVOCADA PARA SOLICITAR LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

La pretensión elevada tiene su génesis en un contrato escrito de arrendamiento de vivienda urbana (FORMA MINERVA) respecto del bien inmueble consistente en un lote de terreno mejorado con casa de habitación ubicado en el área urbana de Armenia Quindío, en el barrio LA FACHADA ETAPA 2, DISTINGUIDO CON EL NUMERO 27 DE LA MANZANA 59, según se desprende de la prueba documental acompañada con la demanda (Contrato de arrendamiento escrito), regulado por la Ley 820 de 2003, contrato que es ley para las partes. (Artículo 1602 Código Civil.).

En la cláusula séptima del contrato de arrendamiento, las partes estipularon, como causales unilaterales para la terminación del contrato por parte del arrendador: *"1) la no cancelación por parte del arrendatario del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo. 2) La no cancelación de los servicios públicos que ocasione la desconexión o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario..."*

Así las cosas y como quiera que la causal exteriorizada para impetrar la restitución del inmueble objeto del proceso, fue la mora en el pago de la renta, resulta oportuno señalar, que el artículo 2035 del Código Civil, que regulaba el requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora al deudor, fue derogado por el artículo 43 de la Ley 820 de 2003, normativa ésta que establece en el artículo 22 numeral 1º, como causal para que el arrendador pueda solicitar unilateralmente la terminación del contrato *"La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato"*, de donde deviene, que para el efecto ya no se hace necesario constituir en mora al deudor en esta clase de litigios, máxime si tenemos en

cuenta, que a la luz de lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 1608 del Código Civil, el deudor está en mora: *"Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora"*, pero ya tuvimos la oportunidad de advertir, que en litigios de esta naturaleza, ya no opera la constitución en mora, ciertamente por la derogatoria expresa del artículo 2035 del Código Civil.

Descendiendo al caso sometido a la consideración del juzgado, es menester precisar, que, para la viabilidad y procedencia de las pretensiones elevadas, deben concurrir íntimamente relacionados entre sí, los siguientes presupuestos: Prueba del contrato de arrendamiento y la demostración de la causal invocada.

Del estudio de los diversos medios de prueba obrantes en la actuación, se infiere la concurrencia de los presupuestos en referencia, pues se acreditó, mediante prueba documental suscrita por arrendador y arrendatarios, la existencia del contrato de arrendamiento que liga a las partes de la relación jurídica procesal, con respecto al inmueble materia del proceso; la mora endilgada a los demandados 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, presunción que valga la pena advertir, no fue desvirtuada por la parte vinculada a la presente actuación, si tenemos en cuenta que durante el término de traslado de la demanda, mostraron una actitud apática frente al presente asunto, habida cuenta del silencio frente a la misma.

Las firmas inmersas en el contrato de arrendamiento acercado a la demanda, se presumen auténticas al tenor de lo previsto en el numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso, en armonía y consonancia con el inciso 2° del artículo 244 de la misma obra, y artículo 11 de la Ley 446 de 1998.

Frente el incumplimiento imputado a los demandados en el pago de los cánones de arrendamiento dentro de los plazos estipulados en el contrato, le correspondía a los señores LIBARDO RESTREPO ALARCON y LUIS GERARDO LOPEZ LOPEZ, desvirtuar tal aseveración, y como no lo hicieron, de imperativo cumplimiento resulta para el despacho, aplicar en este evento, el efecto jurídico que se desprende del numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, como es la terminación del contrato, con la consecuente orden de entrega para los demandados de restituir a la parte actora el inmueble objeto del proceso.

Ahora bien, respecto a la pretensión dirigida a que se condene a los demandados al pago de los respectivos cánones de arrendamientos adeudados y al pago de los servicios

públicos adeudados, es menester hacerle ver al memorialista que pedimentos de tal naturaleza deben ser impetrados al interior del proceso ejecutivo, escenario procesal idóneo para solicitar el pago de las sumas de dinero que se adeuden por tales conceptos, pues tales pedimentos resultan totalmente extraños a la naturaleza del asunto que por esta vía se tramita.

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.).

De conformidad con lo previsto en los numerales 2° y 4° del artículo 366 del Código General del Proceso, en armonía y consonancia con el Acuerdo 10554 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, el suscrito Juez fijará como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte pasiva, la suma de UN MILLON CIENTO SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.160.000.00), suma que deberá incluirse en la respectiva liquidación de costas.

Por lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil Municipal en Oralidad de Armenia Quindío, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLÁRASE, por los argumentos precedentemente exteriorizados, la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el día veintiuno (21) de diciembre de 2020, entre el señor **ALONSO MUÑOZ OSORIO.**, en calidad de arrendador, y los señores **LIBARDO RESTREPO ALARCON.**, en su condición de arrendatario, y **LUIS GERARDO LÓPEZ LÓPEZ** en calidad de arrendatario, con respecto al bien inmueble descrito por su ubicación, situación, linderos y demás circunstancias que lo individualizan en el hecho primero del libelo introductor que originó el surgimiento del presente proceso DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO- TRÁMITE VERBAL, que entre las partes se tramita en este estrado judicial.

SEGUNDO: CONSECUENTE, con la anterior declaración, se ordena al demandado restituir a favor de la parte actora, dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el bien inmueble objeto del proceso, so pena de que, si no lo hace voluntariamente, se comisionará al señor alcalde de esta localidad, a quien se enviará de ser necesario, despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: NIEGASE, por los argumentos brevemente exteriorizados en la parte motiva de esta providencia, la pretensión dirigida a que se condene a los demandados al pago de las sumas de dinero adeudadas por concepto de cánones de arrendamiento y servicios públicos.

CUARTO: CONDENASE en costas en esta instancia, al demandado, y, a favor de la parte actora. Liquidense en su oportunidad legal.

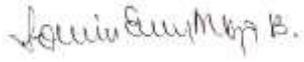
QUINTO: De conformidad con lo previsto en los numerales 2° y 4° del artículo 366 del Código General del Proceso, en armonía y consonancia con el Acuerdo 10554 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, el suscrito Juez fija como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte pasiva, la suma de **UN MILLON CIENTO SESENTA MIL PESOS M.CTE. (\$1.160.000.00)**. Inclúyase dicha suma en la respectiva liquidación de costas.

SEXTO: HECHO LO ANTERIOR, archívese el expediente contentivo de la actuación, previa anotación en el libro radicador.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

EL JUEZ,

JORGE IVAN HOYOS HURTADO.

LA SENTENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ A
LAS PARTES POR FIJACIÓN EN ESTADO
DEL **13 DE JUNIO DE 2023**

SONIA EDIT MEJIA BRAVO
SECRETARIA

Firmado Por:
Jorge Ivan Hoyos Hurtado
Juez
Juzgado Municipal

Civil 008 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: **5f55dedef281f5bb0613c228e54fa56192e97ff93be2b26b2a757a00c05ffafe**

Documento generado en 09/06/2023 09:06:25 AM

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