



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

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

Armenia Quindío, ocho de junio de dos mil veintitrés
Radicado: 630014003-008-2023-00125-00
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 **HÉCTOR DANILO MORALES RÍOS.**, en contra del señor **TIBERIO BETANCOURT ORTIZ.**

I. ANTECEDENTES.

El señor **HÉCTOR DANILO MORALES RÍOS**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, actuando por conducto de apoderada judicial, formuló demanda para proceso Declarativo de Restitución de Inmueble Arrendado - trámite Verbal de única instancia, en contra del señor **TIBERIO BETANCOURT ORTIZ.**, mayor 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 judicialmente terminado el contrato de arrendamiento consignado en el documento privado suscrito el día 14 de junio de 2022 entre el señor **HECTOR DANILO MORALES RIOS**, en calidad de Arrendador y el señor **TIBERIO BETANCOURT ORTIZ**, en calidad de arrendatario y todas las demás personas que dependan de éste y ocupen a cualquier título el inmueble cuya ubicación, nomenclatura, linderos, características y títulos de dominio constan en el hecho primero del libelo introductor, por incurrir en mora en el pago de la renta mensual convenida, respecto de los periodos comprendidos entre las fechas: a) por el saldo insoluto la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000), por el periodo comprendido entre el día 14 de diciembre de 2022 al 13 de enero de 2023; b) por la suma de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000) m/CTE., por el periodo comprendido entre el día 14 de enero al 13 de febrero de 2023; c) Por la suma de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000) m/CTE., por el periodo comprendido entre el día 14 de febrero al 13 de marzo de 2023; d) Por la suma de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000) M/Cte., por el periodo comprendido entre el día 14 de marzo al 13 de abril de 2023, lo que arroja un total a la fecha de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$2.500.000) y los

que se causen hasta el momento de la restitución del inmueble.

2°. Que, como consecuencia de la anterior declaración se ordene al arrendatario y/o personas que dependan de éste a cualquier título, la desocupación y restitución del inmueble a favor del arrendador señor HECTOR DANILO MORALES RIOS.

3°. Que, de no efectuarse la entrega dentro del término de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al Inspector de Policía para que practique la diligencia de lanzamiento, con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

4°. Que se condene en costas al demandado. Si se opusiere a la acción impetrada y, que no sea escuchado hasta tanto no consigne los dineros que adeuda por concepto de cánones de arrendamiento en mora, conforme a lo dispuesto en el inciso segundo y tercero de artículo 384 del Código General del Proceso.

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

HECHOS:

1°. Que mediante contrato de arrendamiento escrito de fecha 14 de junio del año 2022, el señor HECTOR DANILO MORALES RÍOS, entregó a título de arrendamiento al señor TIBERIO BETANCOURT ORTIZ, el Apartamento número CUATRO B (4B), INTERIOR No. 13, UNIDAD 2, del Conjunto Residencial PROVITEQ UNIDAD 2, ubicado en el área urbana de Armenia Quindío, en la avenida 19 No. 13N-34, con matrícula inmobiliaria No. **280-39326**, cuyos linderos, medidas y demás características que lo individualizan aparecen consignados en el hecho primero de la demanda.

2°. Que las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento mensual la suma de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000), los cuales, al tenor de la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, debían ser cancelados por mesadas anticipadas todos los días 14 de cada periodo mensual al arrendador o a quien haga sus veces.

3°. Que como término de duración del contrato se fijó que sería de un (01) año, siendo su fecha de iniciación el día 14 de junio de 2022 y fecha de terminación el 13 de junio de 2023 según se desprende de lo expresado en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento.

4°. Que el pago de servicios públicos tales como energía eléctrica, alumbrado público, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, teléfono y gas domiciliario, debían ser cancelados por cuenta del arrendatario, tal y como quedó estipulado en la cláusula cuarta y sexta del contrato.

5°. Que el demandado TIBERIO BETANCOURT ORTIZ incumplió la obligación de pagar la renta dentro de los términos convenidos. Que el arrendatario adeuda al arrendador las

mesadas correspondientes a los siguientes periodos: a) por el saldo insoluto la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000), por el periodo comprendido entre el día 14 de diciembre de 2022 al 13 de enero de 2023; b) por la suma de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000) m/CTE., por el periodo comprendido entre el día 14 de enero al 13 de febrero de 2023; c) Por la suma de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000) m/CTE., por el periodo comprendido entre el día 14 de febrero al 13 de marzo de 2023; d) Por la suma de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000) M/Cte., por el periodo comprendido entre el día 14 de marzo al 13 de abril de 2023, y hasta la fecha en que se haga la entrega real y material del inmueble objeto de arrendamiento.

6°. Que, a la fecha de presentación de la demanda, el demandado no ha descargado la obligación por ninguno de los medios autorizados por la Ley e igualmente se ignora el valor de las sumas de dinero que hasta la fecha se encuentren adeudando por concepto de servicios públicos: agua, energía eléctrica y gas domiciliario.

7°. Que, en la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento, las partes acordaron que, por el incumplimiento de alguna de las cláusulas del mismo contrato, el arrendatario pagaría al arrendador, a título de sanción, una suma equivalente a (3) cánones de arrendamiento vigentes a la fecha del incumplimiento. Es decir la suma de \$2.250.000. Expresa también que, para efectos del cobro ejecutivo de la cláusula penal, el arrendatario manifiesta expresamente que renuncia a la notificación para declararlo en mora, lo que corroboran en la cláusula décima segunda, renunciando expresamente a las reconveniones de que habla el artículo 384 del Código General del Proceso.

8°. Que se estipuló en la cláusula séptima del contrato, que el inmueble arrendado se destinaría exclusivamente para vivienda del arrendatario y de su familia.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Asignado el conocimiento de la demanda en referencia por reparto a este despacho, mediante auto del 24 de marzo del corriente año, se admitió, y se ordenó la notificación y traslado con el demandado por el término de veinte (20) días, y, se reconoció personería a la 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 el señor **TIBERIO BETANCOURT ORTIZ**, quedó materializada conforme a lo previsto en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, el día 18 de abril de esta anualidad, sin que, dentro del término legal concedido, hubiere 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 valida 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, el demandado, por su parte, al tratarse de un asunto de única instancia, puede 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 quien ostenta en el contrato, la calidad de arrendatario, en este evento, el demandado.

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 tipo apartamento ubicado en el Conjunto Residencial PROVITEQ UNIDAD 2, distinguido con el número CUATRO B (4 B), ubicado en la Avenida 19 No. 13N 34, del área urbana de Armenia Quindío, 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 el contrato de arrendamiento, las partes estipularon, como causales unilaterales para la terminación del contrato por parte del arrendador: *"2) Por el incumplimiento o violación de cualesquiera de las obligaciones de EL ARRENDATARIO lo que dará derecho a EL ARRENDADOR para terminar el contrato y exigir la entrega del inmueble sin necesidad de esperar la terminación o a que se produzca el desahucio, ni de los requerimientos previstos conforme a la ley..."*

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 1º 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 arrendatario, 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 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, 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, mostró una actitud apática frente al presente asunto, habida cuenta del silencio que mostró 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 al demandado en el pago de los cánones de arrendamiento dentro de los plazos estipulados en el contrato, le correspondía al señor TIBERIO BETANCOURT ORTIZ, 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 3° 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.

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 catorce (14) de junio de 2022, entre el señor **HÉCTOR DANILO MORALES RÍOS.**, en calidad de arrendador, y el señor **TIBERIO BETANCOURT ORTIZ.**, en su condición 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: CONDENASE en costas en esta instancia, al demandado, y, a favor de la parte actora. Líquidense en su oportunidad legal.

CUARTO: 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.

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

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

EL JUEZ,

JORGE IVAN HOYOS HURTADO.

LA SENTENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ A LAS PARTES POR FIJACIÓN EN ESTADO DEL 09 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: **a35860cf28d46175cd77ca40fadb73dd2397838b78e851735865b7e0ee8aabff**

Documento generado en 08/06/2023 08:04:43 AM

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