



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

Armenia Quindío, cuatro de agosto de dos mil veintidós
Radicado: 630014003-008-2021-00203-00
Sentencia

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 la señora **MARIA CONCEPCIÓN CASTRO GUEVARA.**, en contra de los señores **REINEL OSPINA LÓPEZ y MARTHA CECILIA SANABRIA HERRERA.**

I. ANTECEDENTES.

La señora MARIA CONCEPCIÓN CASTRO GUEVARA, mayor de edad, domiciliada 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 **REINEL OSPINA LÓPEZ y MARTHA CECILIA SANABRIA HERRERA.**, 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 judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito con fecha 11 de diciembre de 2019, entre MARIACONCEPCIÓN CASTRO GUEVARA y los señores REINEL OSPINA LÓPEZ y MARTHA CECILIA SANABRIA, por falta de pago en la renta mensual convenida respecto del periodo comprendido entre agosto de 2020 y abril de 2021, referido al inmueble ubicado en la carrera 28 # 40-15 urbanización El Cortijo, bloque 1 apartamento S-101, en la zona urbana de la ciudad de Armenia Quindío, cuyos linderos, dimensiones y demás características que lo individualizan, constan en la pretensión primera del libelo introductor.

2°. Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la desocupación y entrega del inmueble a la parte demandante.

3°. Que no se escuche a los demandados durante el transcurso del proceso mientras no se encuentren a paz y salvo del valor de los cánones adeudados y que se llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezcan en el inmueble.

.

4°. Que, de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de la demandante, comisionando al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de restitución.

5°. Que se condene a los demandados por las costas que se generen durante el proceso.

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

1°. Que entre la señora MARIA CONCEPCIÓN CASTRO GUEVARA, en calidad de arrendadora y REINEL OSPINA LÓPEZ y MARTHA CECILIA SANABRIA HERRERA, en calidad de arrendatarios, se celebró un contrato de arrendamiento de 7 meses, cuyo periodo comprendía del 11 de diciembre de 2019 al 11 de agosto de 2020, respecto de un inmueble ubicado en la carrera 28 #40-15 urbanización El Cortijo, bloque 1 apartamento S-101 en la zona urbana de la ciudad de Armenia Quindío, cuyos linderos, y, demás características que lo individualizan constan en el hecho primero de la demanda.

2°. Que las partes convinieron en fijar el canon de arrendamiento por la suma de SEISCINETOS MIL PESOS MCTE. (\$600.000.00), mensuales pagaderos dentro de los días 11 a 15 de cada mes y por anticipado.

3°. Que el contrato de arrendamiento suscrito fue prorrogado automáticamente por 2 periodos más, del 11 de agosto de 2020 al 11 de marzo de 2021 y del 11 de marzo de 2021 al 11 de octubre de 2021.

4°. Que una vez cumplidos 12 meses del contrato suscrito, el incremento del canon de arrendamiento conforme al índice de precios al consumidor (IPC), quedó en la suma de \$622.800 a partir del 11 de diciembre del año 2020 y hasta la fecha.

5°. Que, desde el mes de agosto de 2020, los arrendatarios REINEL OSPINA LÓPEZ y MARTHA CECILIA SANABRIA HERRERA no han pagado los cánones de arrendamiento debiendo los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2020, y enero, febrero, marzo y abril del año 2021, hasta el momento de presentación de la demanda.

6°. Que, actualmente los arrendatarios deben por concepto de servicio público de gas EFIGAS S.A. E.S.P. la suma de \$534.752.

7°. Que, los demandados renunciaron expresamente a la constitución en mora y a todos los requerimientos legales, tal como se desprende de la cláusula novena del ya mencionado contrato de arrendamiento

8°. Que conforme a las cláusulas sexta y décima, los demandados han incumplido sus obligaciones como arrendatarios y por consiguiente dan derecho a dar por terminado el

contrato de arrendamiento suscrito con fecha 11 de diciembre de 2019.

9°. Que los demandados están en mora en el pago de la renta mensual del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, así como el servicio público de gas, razón por la cual la señora MARIA CONCEPCIÓN CASTRO GUEVARA le confirió poder especial al profesional que suscribe la demanda, para inicial la presente acción.

10°. Que el inmueble fue arrendado para ser destinado a vivienda.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Asignado el conocimiento de la demanda en referencia por reparto a este despacho, mediante auto del 04 de junio de 2021, se admitió, y 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 demandante.

La notificación del auto en mención y el traslado de la demanda con los demandados, se surtió acorde a los lineamientos consagrados en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, por aviso, el día trece (13) de diciembre de 2021, con el señor REINEL OSPINA LÓPEZ, y el 19 de abril de 2022, con la señora MARTHA CECILIA SANABRIA HERRERA, 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 abogado legalmente constituido, 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 la arrendadora 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 del bien inmueble consistente en el apartamento S-101 ubicado el bloque 1 de la urbanización El Cortijo, carrera 28 #40-15, del área urbana de Armenia Quindío, según se desprende de la prueba documental acompañada con la demanda (Contrato de arrendamiento escrito, que consta en documento privado), regulado por la Ley 820 de 2003, contrato que es ley para las partes. (Artículo 1602 Código Civil.).

En la cláusula décima del contrato de arrendamiento, las partes estipularon que: *"El incumplimiento del arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija: declarar terminado este contrato y reclamar la devolución del inmueble judicial y/o extrajudicialmente; exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al arrendatario y/o coarrendatarios el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento así como de la multa por incumplimiento pactada en este contrato..."*

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 morar al deudor, fue derogado por el artículo 43 de la Ley 820 de 2003, normativa ésta que establece en el artículo 22 numeral 1°, 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 arrendadora 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, 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 a los demandados en el pago de los cánones de arrendamiento dentro de los plazos estipulados en el contrato, le correspondía a los señores REINEL OSPINA LÓPEZ y MARTHA CECILIA SANABRIA HERRERA, 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.

Habr  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 MILL N DE PESOS M.CTE. (\$1.000.000.00). 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 once (11) de diciembre de 2019, entre la señora **MARIA CONCEPCIÓN CASTRO GUEVARA.**, en calidad de arrendadora, y los señores **FERNEY OSPINA LÓPEZ Y MARTHA CECILIA SANABRIA HERRERA.**, en su condición de arrendatarios, con respecto al bien inmueble descrito por su ubicación, situación, l nderos y demás circunstancias que lo individualizan en el hecho primero y pretensión primera 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 a los demandados restituir a favor de la 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 hacen voluntariamente, se comisionará al señor alcalde de esta localidad, a quien se enviar  de ser necesario, despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: CONDENASE en costas en esta instancia, a los demandados, y, a favor de la parte actora. Liquidense 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

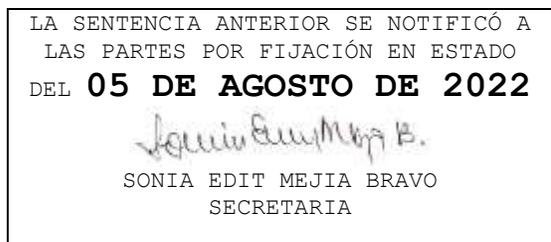
agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte pasiva, la suma de **UN MILLON DE PESOS M.CTE. (\$1.000.000.00)**. Inclúyase dicha suma en la respectiva liquidación de costas.

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

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

EL JUEZ,

JORGE IVAN HOYOS HURTADO.



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: **d94447b2261bb0c070096cf26cd556eb6c003d4084a139a483f183ba46f0893a**

Documento generado en 04/08/2022 10:32:17 AM

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