



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, tres de agosto de dos mil veintidós
Radicado: 630014003-008-2022-00123-00
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 **MARTA CECILIA PATIÑO DE CIRO.**, en contra de los señores **DUBERNEY CASAS MARÍN y ANGELICA PATRICIA LLANO NINCO.**

I. ANTECEDENTES.

La señora MARTA CECILIA PATIÑO DE CIRO, 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 **DUBERNEY CASAS MARÍN y ANGELICA PATRICIA LLANO NINCO.**, 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 escrito contenido en documento privado celebrado el día 07 de diciembre de 2020 entre la demandante y los demandados, sobre el siguiente bien inmueble: Casa de habitación ubicada en la urbanización El Paraíso, manzana K casa 60, del área urbana de Armenia Quindío, matrícula inmobiliaria No. 280-108193, ficha catastral No. 01-05-00-00-0192-0021-0-00-00-0000, cuyos linderos constan en la pretensión primera del libelo introductor.

2°. Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a la parte demandada la restitución del bien dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia.

3°. Que en caso de no efectuarse la entrega del bien inmueble dado en arrendamiento de forma voluntaria dentro del término fijado, se ordene la diligencia de lanzamiento, bien sea directamente por el Despacho o por comisión a la autoridad policiva competente.

4°. Que se condene en costas y agencias en derecho a los demandados.

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

1°. Que la señora MARTA CECILIA PATIÑO DE CIRO, entrego en arrendamiento a los señores DUBERNEY CASAS GUARIN y ANGELICA PATRICIA LLANO NINCO, el bien inmueble, consistente en casa de habitación ubicada en la urbanización El Paraíso, manzana K casa 60, de área urbana de Armenia Quindío, identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-108193 y ficha catastral No. 01-05-00-00-0192-0021-0-00-00-0000, comprendido por los linderos que constan en el hecho primero y pretensión primera del libelo introductor.

2°. Que el contrato se celebró el día 07 de diciembre de 2020.

3°. Que las partes en el contrato de arrendamiento establecieron como canon mensual la suma de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$650.000) MONEDA CORRIENTE.

4°. Que las partes contratantes acordaron en el contrato que el canon de arrendamiento sería pagado por la parte arrendataria mes anticipado, dentro de los primeros diez (10) días de cada periodo mensual

5°. Que en el contrato se pactó que el término de duración sería del 7 de diciembre de 2020 hasta el 07 de junio de 2021, es decir, seis (6) meses.

6°. Que el último pago realizado por los arrendatarios fue por valor de \$650.000 el día 21 de junio del año 2021 pagando el canon de arrendamiento correspondiente al periodo del 07 de junio de 2021 al 06 de julio de 2021.

7°. Que la parte arrendataria, ha incurrido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento ya que, a la fecha no se han cancelado los siguientes periodos causados del contrato de arrendamiento, a saber:

- a)** Del 07 de julio de 2021 al 06 de agosto de 2021, a razón de \$650.000, el canon de arrendamiento.
- b)** Del 07 de agosto de 2021 al 06 de septiembre de 2021, a razón de \$650.000, el canon de arrendamiento.
- c)** Del 07 de septiembre de 2021 al 06 de octubre de 2021, a razón de \$650.000, el canon de arrendamiento.
- d)** Del 07 de octubre de 2021 al 06 de noviembre de 2021, a razón de \$650.000, el canon de arrendamiento.
- e)** Del 07 de noviembre de 2021 al 06 de diciembre de 2021, a razón de \$650.000, el canon de arrendamiento.

f) Del 07 de diciembre de 2021 al 06 de enero de 2022, a razón de \$650.000, el canon de arrendamiento.

g) Del 07 de enero de 2022 al 06 de febrero de 2022, a razón de \$650.000, el canon de arrendamiento.

h) Del 07 de febrero de 2022 al 06 de marzo de 2022, a razón de \$650.000, el canon de arrendamiento.

8°. Que las partes el día 08 de febrero de 2022, suscribieron documento privado ACTA DE COMPROMISO en la cual los arrendatarios se comprometieron entre otras cosas a lo siguiente: Entregar a la arrendadora el día 28 de febrero de 2022 el inmueble recibido en arrendamiento, esto es, la casa 60 de la manzana K de la urbanización El Paraíso, de la ciudad de Armenia Quindío, completamente desocupada. Pagar el mismo día de la entrega del inmueble la suma de \$5.200.000.00, equivalente a los ocho (8) meses de renta causados y no pagados desde el mes de julio de 2021 y a entregar las facturas de los servicios públicos debidamente canceladas. Compromisos estos que no se han dado a la fecha y por tal motivo se impetra la presente acción de restitución.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Asignado el conocimiento de la demanda en referencia por reparto a este despacho, mediante auto del 23 de marzo del corriente año, 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 señores **DUBERNEY CASAS GUARIN y ANGELICA PATRICIA LLANO NINCO**, se surtió acorde a los lineamientos consagrados en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, por aviso, el día veintiséis (26) de abril de esta anualidad, 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

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 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 de vivienda urbana ubicado en la Urbanización El Paraíso manzana K casa 60 del área urbana de Armenia Quindío, según se desprende de la prueba documental acompañada con la demanda (Contrato de arrendamiento escrito, forma minerva), regulado por la Ley 820 de 2003, contrato que es ley para las partes. (Artículo 1602 Código Civil.).

En la cláusula sexta del contrato de arrendamiento, las partes estipularon, como causales unilaterales para la terminación del contrato por parte del arrendador: *"a) La no cancelación por parte del (los) arrendatarios de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el 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 DUBERNEY CASAS GUARIN y ANGELA PATRICIA LLANO NINCO, 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.

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 MILLÓN 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 siete (07) de diciembre de 2020, entre la señora **MARTA CECILIA PATIÑO DE CIRO.**, en calidad de arrendadora, y los señores **DUBERNEY CASAS GUARIN y ANGELA PATRICIA LLANO NINCO.**, en su condición de arrendatarios, con respecto al bien inmueble descrito por su ubicación, situación, linderos 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 enviará 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

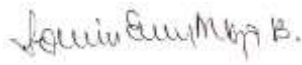
y consonancia con el Acuerdo 10554 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, el suscrito Juez fija como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte pasiva, la suma de **UN MILLON DE PESOS M.CTE. (\$1.000.000.00)**. Inclúyase dicha suma en la respectiva liquidación 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.

LA SENTENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ A
LAS PARTES POR FIJACIÓN EN ESTADO
DEL **04 DE AGOSTO DE 2022**

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: **61c5e90b921bf577199d3a5e9f69d2dc54910c3153b8263c13bba3cacb553537**

Documento generado en 03/08/2022 02:28:35 PM

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