JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
LENGUAZAQUE (CUNDINAMARCA)
Calle 3 No 5-12 Esquina – Cel. (601) 3532666 ext. 51424
jprmpallenguazaque@cendoj.ramajudicial.gov.co
Micro sitio: https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-01-promiscuo-municipal-de-lenguazaque

Veintinueve (29) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	***RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO Nº. 2023-00172***
Demandante.-	***SANDRA NIETO QUIROGA***
Demandado.-	***MARISOL SALINAS CARDENAS***

*Se procede a proferir la correspondiente sentencia dentro del proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por **SANDRA NIETO QUIROGA**, a través de apoderado, en contra de **MARISOL SALINAS CARDENAS**.*

1. PARTE DESCRIPTIVA

1.1 Identificación del tema de decisión

*Mediante escrito presentado el 30 de octubre de 2023, **SANDRA NIETO QUIROGA**, como arrendadora, a través de apoderado, demandó a **MARISOL SALINAS CARDENAS** en calidad de arrendataria, para dar por terminado el contrato de arrendamiento con fecha de inicio 17 de noviembre del año 2020, y en consecuencia, ordenar la restitución del inmueble arrendado, previos los trámites del proceso verbal sumario de restitución de inmueble destinado, y por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.*

*Como fundamento de las pretensiones, se relata que mediante documento privado la señora **SANDRA NIETO QUIROGA**, celebró un contrato de arrendamiento con **MARISOL SALINAS CARDENAS**, mediante el cual el día 17 de noviembre de 2020 la arrendadora le entregaba el inmueble "LOTE No.2", con la casa sobre él existente, ubicado en la vereda Centro del Municipio de Lenguazaque, como se deprende del anexo visible en archivo digital No 001 del cuaderno principal.*

El término de duración estipulado para el contrato fue de tres (3) meses, contados desde el 17 de noviembre de 2020, y el canon de arrendamiento inicialmente pactado fue por valor de $200.000 mensuales.

La arrendataria incumplió con sus obligaciones contractuales, incurriendo en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, desde el mes de febrero de 2023.

1.2 Crónica del proceso

El Despacho mediante auto del 16 de noviembre de 2023, admitió la demanda conforme lo disponen los artículos 82 y 384 del Código General del Proceso.

La notificación a la demandada se realizó debidamente mediante mensaje de datos a la dirección electrónica (Archivo digital 007), por lo que se encuentra notificada conforme las disposiciones del artículo 8 de la ley 2213 de 2022, quien dentro de la oportunidad procesal no formuló excepciones, como tampoco realizó manifestación alguna.

NOTIFICACIÓN
El auto que antecede se notificó por estado **No. 07**
Fijado en la secretaría y micro sitio del juzgado el día ***01/marzo/2024.***

1.3 Problema jurídico

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para declarar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre ***SANDRA NIETO QUIROGA****, como arrendadora; y* ***MARISOL SALINAS CARDENAS*** *como arrendataria, del bien inmueble ubicado en la vereda Centro – Municipio de Lenguazaque, por haber incurrido la arrendataria en mora en el pago de los cánones de arrendamiento.*

2. DECISIONES PARCIALES SOBRE EL PROCESO

2.1 Presupuestos procesales e inexistencia de causales de nulidad

En cuanto a los presupuestos procesales que se requieren para proveer de fondo, se tiene que estos se reúnen, pues este Juzgado es competente para conocer de la presente acción, se respetó la bilateralidad de la audiencia y la formalidad de los procedimientos.

No existe causal de nulidad que invalide lo actuado y concurren los presupuestos procesales de competencia del juez para conocer del asunto en razón de su cuantía y el domicilio de la parte demandada (Lenguazaque); la capacidad para ser parte en los litigantes está presente, tienen existencia como sujetos de derecho que son; la demanda reúne los requisitos contenidos en el artículo 82 y siguientes del C. G. P. Y, el trámite es el impartido al proceso, reglamentado por el Título I, Capítulo I Libro tercero del C. G. P., como lo indica el artículo 384.

En consecuencia, se observa que no hay causal de nulidad alguna frente al trámite que aquí se adelanta, que impida proferir una sentencia estimatoria o desestimatoria de las pretensiones.

2.2 Presupuestos materiales para la sentencia de fondo

Los presupuestos materiales para una sentencia de fondo, entendidos como la legitimación en la causa y el interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal realizadas en la demanda, son suficientes para el impulso del proceso, y emitir sentencia de fondo.

La legitimación en la causa constituye un presupuesto sustancial de la sentencia de mérito y ella está compuesta por activa y por pasiva.

En el proceso de restitución, la legitimación en la causa está presente en la relación contractual que determina al demandante y al demandado.

La relación contractual en este asunto está acreditada con el contrato de arrendamiento de bien inmueble, allegado con la demanda, mediante el cual se dio en arrendamiento el inmueble ubicado en la vereda Centro municipio de Lenguazaque; contrato celebrado entre ***SANDRA NIETO QUIROGA****, como arrendadora; y* ***MARISOL SALINAS CARDENAS*** *como arrendataria.*

La legitimación en la causa por activa identifica a la parte demandante como la persona en la cual radica el derecho que se reclama, en este caso la señora ***SANDRA NIETO QUIROGA****, quien pretende recuperar el uso y goce del inmueble que entregara en arrendamiento a la señora* ***MARISOL SALINAS CARDENAS****, recibiendo como contraprestación una suma de dinero mensual y que según su demanda esta no se ha cancelado oportunamente.*

La legitimación en la causa por pasiva identifica a la parte demandada, o sea a la persona frente a la cual se exige una obligación correlativa, en el presente caso ***MARISOL SALINAS CARDENAS*** *arrendataria del bien inmueble dado en arrendamiento y que se pretende sea restituido.*

3. CONSIDERACIONES

3.1 El Vínculo Contractual

El contrato es en esencia un acuerdo de voluntades directa y conscientemente dirigidas a crear efectos jurídicos. Las relaciones jurídicas surgidas entre particulares en virtud del principio de la autonomía de la voluntad tienen eficacia reconocida en el ordenamiento jurídico positivo.

El conflicto sustancial que subyace en este proceso toca con la existencia de un acuerdo contractual entre las partes, con las especificaciones del contrato de arrendamiento, tipificado en los artículos 1973 y sucesivos del Código Civil.

El artículo 1973 del Código Civil al referirse al contrato de arrendamiento señala que es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por ese goce, obra o servicio un precio determinado.

El contrato de arrendamiento es de los llamados de tracto sucesivo o de ejecución continuada, que se caracteriza porque el cumplimiento de las obligaciones de las partes solo es susceptible de realizarse mediante la reiteración o repetición de un mismo acto, o, en otras palabras, por la observancia permanente en el tiempo de una determinada conducta, única manera esta, impuesta por la naturaleza de la prestación debida, de poderse satisfacer el interés económico que indujo a las partes a contratar.

De la definición del contrato de arrendamiento contenida en el Código Civil en su artículo 1973, se identifica que son de su esencia, los siguientes elementos:

a) EL OBJETO: *Una cosa cuyo goce se concede por una de las partes a la otra, o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra;* ***b) EL CANON:*** *Un precio que otra parte contrae la obligación de pagar; y* ***c) EL CONSENSO:*** *Consentimiento de las partes en la cosa y el precio.*

Siendo por tanto un contrato meramente consensual, que se perfecciona por el solo consentimiento, y sus elementos esenciales se configuran en una cosa y un precio.

3.2 Relación jurídica procesal, respecto del proceso de restitución de inmueble arrendado

Mediante el proceso de restitución del inmueble arrendado (bien sea de vivienda, locales comerciales, oficinas u otros) se procura, primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, y no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales se pueden hacer efectivos por un proceso de ejecución independiente (1López Blanco Hernán Fabio, Procedimiento Civil, Parte Especial, Octava Edición. 2004. Tomo II. Pág. 179.)

Cosa diferente es que, si la causal alegada es la mora del arrendatario y este quiere oponerse, debe consignar los cánones adeudados, como igual lo debe seguir haciendo durante el transcurso del proceso, pero esa consignación obedece a razones enteramente distintas de las de convertir este proceso en un juicio para obtener el recaudo de cánones atrasados, pues, se insiste, es básicamente la de lograr la restitución del bien dado en arrendamiento.

Señala el artículo 384 del Código General del Proceso, que cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, a esta se debe acompañar prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario o prueba testimonial siquiera sumaria. El contrato de arrendamiento fue aportado con la demanda y obra en archivo digital No 001 del expediente.

3.3 De la causal invocada

Tratándose de arrendamiento de inmueble, las disposiciones contempladas en el artículo 384 del Código General del Proceso dispone:

> *"Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este 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 demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismo períodos, a favor de aquel".*

Por su parte, el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, establece:

"Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución".

4. EL CASO CONCRETO

En el presente caso, tal como se consulta del archivo digital No 001 del expediente, la parte actora allegó prueba que da cuenta de la existencia del contrato de arrendamiento, suscrito entre ***SANDRA NIETO QUIROGA****, como arrendadora; y* ***MARISOL SALINAS CARDENAS*** *como arrendataria, del inmueble ubicado en la vereda Centro – Municipio de Lenguazaque ("LOTE No.2", con la casa sobre él existente), en el que se identifican sus elementos esenciales, pues allí está expresamente determinada la cosa, el precio a cancelar por el uso de la misma y tiempo de duración.*

La parte demandante alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento el incumplimiento por parte de la demandada del pago de los cánones de arrendamiento del contrato suscrito, desde el mes de febrero de 2023.

Conforme al principio general de la carga de la prueba es la parte resistente a quien corresponde probar que ha cumplido la obligación del pago de la renta en los términos pactados, pero no lo hizo, a pesar de que contó con los términos procesales para ello, mismos que son perentorios, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 117 del Código General del Proceso.

En ese sentido, se dará aplicación a lo dispuesto por el artículo 384, numeral 3 del Código General del Proceso antes citado, y por tanto se dictará sentencia que declare la terminación del contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a pastoreo de ganado vacuno con fecha de inicio 17 de noviembre de 2020 y se ordenará a la arrendataria la restitución del inmueble ubicado en la vereda Centro – municipio de Lenguazaque ("LOTE No.2" con la casa sobre él existente).

5. COSTAS

Establece el numeral 1 del artículo 365 del Código de General del Proceso que se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, conforme el anterior precepto se condenará en costas a la demandada ***MARISOL SALINAS CARDENAS****.*

6. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el ***JUZGADO PROMICUO MUNICIPAL DE LENGUAZAQUE****, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley:* ***RESUELVE:***

PRIMERO: DECLARAR *judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre* ***SANDRA NIETO QUIROGA****, como arrendadora; y* ***MARISOL SALINAS CARDENAS*** *como arrendataria, en relación con el inmueble ubicado en la vereda Centro ("LOTE No.2" con la casa sobre él existente).*

NOTIFICACIÓN
El auto que antecede se notificó por estado **No. 07**
Fijado en la secretaría y micro sitio del juzgado el día ***01/marzo/2024.***

SEGUNDO: ORDENAR *a la señora* ***MARISOL SALINAS CARDENAS****, la restitución y entrega a la parte demandante del bien inmueble descrito, para lo cual contará con el término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del presente proveído.*

TERCERO: *De no procederse voluntariamente, desde ahora se señala el* ***día diecisiete (17) de junio de dos mil veinticuatro (2024) a la hora de las diez de la mañana (10:00 a.m.)*** *como fecha y hora para efectuar la diligencia de lanzamiento.*

CUARTO: CONDENAR *en costas a la parte demandada. Para que sean incluidas en la liquidación de costas, se fija como agencias en derecho la suma de* ***CIENTO OCHENTA MIL PESOS M/L ($180.000)*** *de conformidad con las disposiciones del artículo 365 del C. G. del Proceso y el Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016.*

NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE

LEDIS ESTER ATENCIA ROMERO
JUEZ

NOTIFICACIÓN
El auto que antecede se notificó por estado **No. 07**
Fijado en la secretaría y micro sitio del juzgado el día ***01/marzo/2024.***

Firmado Por:

Ledis Ester Atencia Romero

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Lenguazaque - Cundinamarca

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: **c4bdd2d4605cd041955bc37de7fc904db3ff5f56d6ba7dc76333f65ee6d82946**

Documento generado en 29/02/2024 08:26:29 AM

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