

Constancia: El 10-03-2022, venció el término que tenía el demandado, notificados mediante correo electrónico, para contestar la demanda. Hubo silencio. A Despacho.

La Tebaida, Q., abril 8 de 2022.

GUILLERMO JESUS CAMACHO ASPRILLA
Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEGUNDO PROMISCOUO MUNICIPAL
LA TEBAIDA – QUINDÍO

SENTENCIA

Proceso: **VERBAL/RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**
Demandante: **JOSÉ ANÍBAL GARCÍA SÁNCHEZ**
Demandado: **JOSÉ MIGUEL MARTÍNEZ GÓMEZ**
Radicado: **634014089002-2022-00013-00**

Veintisiete (27) de abril de dos mil veintidós (2022).

Conforme a lo consagrado en el numeral 3º del artículo 384, en armonía con el artículo 278, inciso 3º numeral 2º del Código General del Proceso, procede el despacho en esta oportunidad a proferir el fallo que en Derecho corresponda dentro del proceso que, para la Restitución de Inmueble Arrendado, propuso a través de apoderado judicial, el señor **JOSÉ ANÍBAL GARCÍA SÁNCHEZ**, contra del señor **JOSÉ MIGUEL MARTÍNEZ GÓMEZ**.

HECHOS

Del escrito de la demanda se determinan como hechos de la demanda que, José Aníbal García Sánchez, en calidad de propietario del Chalet ubicado en “Las Cabañas de Don Camilo”, Casa No. 6, del municipio de La Tebaida, Quindío, celebró con José Miguel Martínez Gómez, un contrato de arrendamiento, desde el 8 de junio de 2016, con un canon mensual de \$ 600.000.00.

Afirmó que el arrendatario no cancela los cánones de arrendamiento desde el mes de agosto de 2016, que actualmente adeuda 62 meses de arriendo, y que no ha querido atender el requerimiento para hacer entrega del inmueble al arrendador.

PRETENSIONES

Se declare la terminación del contrato de arrendamiento mencionado en los hechos primero y segundo de la demanda, por el incumplimiento en que ha incurrido el arrendatario, al no pagar los cánones de arrendamiento en las fechas estipuladas; que se condene al demandado a restituir al demandante el Chalet mencionado; que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble al demandante, y que se condene al demandado a pagar los dineros

adeudados por concepto de cánones de arrendamiento.

ACERBO PROBATORIO

El contrato de arrendamiento aportado con la demanda, cumple a cabalidad con los requisitos exigidos por el artículo 384 numeral 1º del Código General del Proceso, en concordancia con el canon 3 de la Ley 820 de 2003, suscrito por José Aníbal García Sánchez, en calidad de arrendador, y José Miguel Martínez Gómez, como arrendatario.

Fueron aportados, además, la Escritura Pública No. 2423 del 11 de diciembre de 2012, de la Notaría Segunda del Círculo de Armenia, Quindío, que da cuenta de la propiedad del inmueble objeto de restitución, en cabeza del señor José Aníbal García Sánchez, al igual que el certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria No. 280-79549, donde aparece inscrita la escritura antes mencionada.

CONSIDERACIONES

Para proferir sentencia es necesario que se reúnan los presupuestos procesales de CAPACIDAD PARA SER PARTE, (Art. 53 C. G. P.), CAPACIDAD PROCESAL. (Art. 54 ib.), COMPETENCIA DEL JUEZ. (Art. 28-7 ib.), DEMANDA EN FORMA, Artículos 82, 83 y 84 ib.), todos estudiados y comprobados al momento de admitir la demanda; momento en que, además, se asumió la competencia por la ubicación del predio. La LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA, probada por pasiva y por activa, con base en el contrato de arrendamiento. El derecho de postulación consagrado en el artículo 73 del ordenamiento procesal, se satisface plenamente en este evento, ya que la parte demandante compareció a través de abogada. La parte demanda no estuvo representada, pues se mostró desinteresada en este asunto a pesar de habersele notificado en debida forma.

Respecto del trámite del proceso, la demanda fue presentada el día 7 de febrero de 2022, inadmitida por auto del 9 del mismo mes y año, y luego de subsanada, fue admitida por auto del 21 de febrero de 2022, y se hicieron los demás pronunciamientos del caso. Notificada la parte demandada, mediante correo electrónico, conforme lo dispone el Decreto 806 del 2020, en sus artículos 6 y 8, vencido el término para pronunciarse, el demandado guardó silencio, por lo que a voces del numeral 3º del artículo 348, como sucede en este evento, cuando hay ausencia de oposición dentro del traslado de la demanda, el juez debe proferir sentencia ordenando la restitución del inmueble, resultando suficiente el acervo probatorio recaudado y que fuera aportado por la parte demandante.

Por su parte, el inciso 3º del artículo 278 del C.G.P., prevé que *“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial en los siguientes casos:”*, y en el numeral 2º de dicho inciso indica que *“Cuando no hubiere pruebas por practicar.”*

Sobre la sentencia anticipada, a que alude el artículo 278 del C.G.P., resulta oportuno traer a colación apartes de un pronunciamiento de la

“Tal codificación, en su artículo 278, prescribió que «[e]n cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial... [c]uando no hubiere pruebas por practicar».

Significa que los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.

Esta es la filosofía que inspiró las recientes transformaciones de las codificaciones procesales, en las que se prevé que los procesos pueden fallarse a través de resoluciones anticipadas, cuando se haga innecesario avanzar hacia etapas posteriores¹.

Por consiguiente, el respeto a las formas propias de cada juicio se ve aminorado en virtud de los principios de celeridad y economía procesal, que reclaman decisiones prontas, adelantadas con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas. Total, que las formalidades están al servicio del derecho sustancial, por lo que cuando se advierta su futilidad deberán soslayarse, como cuando en la foliatura se tiene todo el material suasorio requerido para tomar una decisión inmediata.

Lo contrario equivaldría a una «irrazonable prolongación [del proceso, que hace] inoperante la tutela de los derechos e intereses comprometidos en él»². Insístase, la administración de justicia «debe ser pronta, cumplida y eficaz en la solución de fondo de los asuntos que se sometan a su conocimiento» (artículo 4 de la ley 270 de 1996), para lo cual se exige que sea «eficiente» y que «[l]os funcionarios y empleados judiciales [sean] diligentes en la sustanciación de los asuntos a su cargo, sin perjuicio de la calidad de los fallos que deban proferir conforme a la competencia que les fije la ley» (artículo 7 ibidem).

En consecuencia, el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial.”.

Con lo anterior, queda claro que cuando el artículo 278, se refiere a una sentencia anticipada, ello conlleva a que la misma tenga lugar por escrito, pues no de otra manera se entendería la celeridad que sobre el proceso pretende la norma aludida.

Siguiendo los lineamientos de la misma Ley 820, el artículo 22 numeral

1º, dispone que da lugar a la terminación del contrato de arrendamiento, la mora en el pago del canon; causal tipificada en el caso que nos ocupa, pues de acuerdo con los hechos de la demanda, el arrendatario adeuda varios cánones de arrendamiento, manifestación que no fue desvirtuada dentro del término legal para ello, conforme lo dispone el numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso, pues guardó absoluto silencio.

Materialmente se encuentra establecido que, las partes que han sido llamadas a este proceso, son las mismas que intervinieron en la confección del contrato de arrendamiento tantas veces mencionado, pues sus firmas fueron autenticadas, reafirmando así la presunción de autenticidad, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 244 del Código General del Proceso, presunción que además se predica del mismo, en la medida que tienen la calidad de título ejecutivo.

La pretensión de restitución elevada, tiene su génesis en el contrato de arrendamiento, el cual es ley para las partes (ART. 1602 del Código Civil); este contrato se encuentra regulado, por las normas generales sobre arrendamiento consagradas en el Código Civil, y en lo demás, por las complementarias y especiales previstas en los artículos 1 y s.s. de la Ley 820 de 2003.

No sucede lo mismo con la pretensión de pago de los cánones de arrendamiento que adeuda el demandado, por lo que la misma será negada, toda vez que, no es propia de la naturaleza del proceso que se tramita; y la oportunidad para su recaudo está prevista en el artículo 306, en concordancia con lo normado en el inciso 3º del numeral 7º del artículo 384 del Código General del Proceso.

CONSIDERACIONES FINALES

Para la procedencia de las peticiones, deben concurrir íntimamente relacionados entre sí, los siguientes presupuestos: prueba del contrato de arrendamiento y demostración de la causal invocada.

El demandado no desvirtuó la mora endilgada en el escrito introductor, pues la manifestación en tal sentido exteriorizada, tiene el carácter de una negación indefinida, y tal circunstancia al tenor de lo previsto en el inciso 4 del artículo 167 del Código General del Proceso, releva a la parte actora de demostrarla, no obstante que admite prueba en contrario.

Sumado a lo anterior, encontramos la presunción establecida en los artículos 97 y 205 ibídem, derivada de la falta de contestación de la demanda, conducta, en este caso, asumida por la parte demanda, que hace presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, sin que se pueda considerar como violación al debido proceso, toda vez que la decisión no se ampara únicamente en esta afirmación, pues para ello se ha hecho referencia a la validez de las demás pruebas, como lo son el contrato de arrendamiento firmado por las partes, documento que como ya se dijo, goza de la presunción de autenticidad como título ejecutivo.

La confesión, según lo determina el artículo 191 del Código General del Proceso, debe recaer forzosamente sobre hechos y no sobre aplicaciones legales o principios de derecho.

Sobre este aspecto, la Corte tiene por averiguado:

“La prueba (de confesión) siempre concierne al hecho que es la materia del debate, no a su calificación jurídica o a las actuaciones de la ley que el hecho pueda determinar. Es al juez a quien corresponde esclarecer cuáles son las normas positivas que entran en actividad ante la prueba de cada hecho, lo que no es sino aplicación del principio según el cual la gestión de las partes termina con la demostración de los hechos, pues con ella comienza la función jurisdiccional de enfrentarlos con los preceptos en orden a decidir las situaciones jurídicas concretas”». Sala de Casación Civil y Agraria, T 0500022130002017-00242-01.

Significa lo anterior, que, frente al incumplimiento del demandado, en el pago de la renta en el plazo acordado en el contrato, le es imputable la consecuencia jurídica que se desprende del artículo 384 del Código de General del Proceso, como es la terminación del contrato de arrendamiento, con la consiguiente orden de restituir a la parte actora, en el término señalado en la parte resolutive de esta decisión, el inmueble objeto de este proceso.

Se dispondrá, en aplicación a lo consagrado por el numeral 2 del artículo 365 del Código General del Proceso, en consonancia con el literal b) del numeral 1º del artículo 5 del Acuerdo 10554 de 2016, del Consejo Superior de la Judicatura, fijar como agencias en derecho a favor de la parte actora y a cargo de la parte demandada, el equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, cifra que deberá ser incluida en la respectiva liquidación de costas.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de La Tebaida Quindío, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento de bien inmueble, celebrado entre JOSÉ ANÍBAL GARCÍA SÁNCHEZ, c.c. 10.555.088, en calidad de arrendador, y JOSÉ MIGUEL MARTÍNEZ GÓMEZ, c.c. 12.530.947, en calidad de arrendatario, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-79549, denominado como Casa No. 6, Cabañas de Don Camilo, del municipio de La Tebaida, Quindío, por mora en el pago del canon de arrendamiento.

SEGUNDO: ORDENAR la RESTITUCIÓN del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-79549, denominado como Casa No. 6, Cabañas de Don Camilo, del municipio de La Tebaida, Quindío.

TERCERO: CONCEDER un término de diez (10) días contados a partir

del siguiente a la ejecutoria de este fallo, previa comunicación a la parte obligada a restituir; para que haga la entrega del citado inmueble.

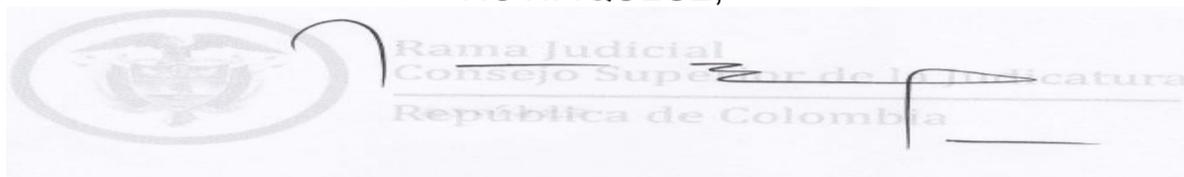
CUARTO: NEGAR la pretensión de pago incoada por la parte demandante, según lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Líquidense en su momento procesal oportuno.

SEXTO: FIJAR como agencias en derecho, el equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Inclúyase dicha suma en la respectiva liquidación de costas.

SÉPTIMO: PREVENIR a las partes, que contra esta decisión no procede ningún recurso, por tratarse de un proceso de única instancia.

NOTIFÍQUESE,



EDER ALONSO GAVIRIA
Juez

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ
POR FIJACIÓN EN ESTADO DEL
28 DE ABRIL DE 2022

GUILLERMO JESUS CAMACHO ASPRILLA
SECRETARIO