Constancia secretarial: A despacho de la señora Juez, las presentes diligencias informándole que el 12 de noviembre de 2021 venció el término de traslado de la demandada UNIDAD VISUAL DEL VALLE S.A, tras haberse notificado del auto admisorio de la demanda, conforme lo dispone el artículo 8 del decreto 806 de 2020, sin que haya presentado contestación alguna.

CRISTIAN SANTAMARÍA CLAVIJO
secretario

República de Colombia

Departamento del Valle del Cauca
Juzgado Tercero Civil Municipal
Circuito de Tuluá

SENTENCIA No. 021
Proceso Verbal Sumario
Restitución Inmueble
Única Instancia
Radicación 76-834-40-03-003-2021-00305-00
Noviembre veintidós (22) de dos mil veintiuno (2021).

I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA.

Dictar Sentencia en el proceso Verbal Sumario de Inmueble Arrendado instaurado por el señor **JESÚS ARIAS ARIAS**, quien actúa a través de apoderado judicial en contra de la sociedad **UNIDAD VISUAL DEL VALLE S.A.**

II. A N T E C E D E N T E S

Demanda.

El señor JESÚS ARIAS ARIAS promovió demanda de Restitución de Inmueble contra la sociedad UNIDAD VISUAL DEL VALLE S.A., para que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, se ordene el lanzamiento del arrendatario y se condene en costas al demandado.

Justificó su petición en los siguientes,

Hechos:

El señor JESÚS ARIAS ARIAS y la sociedad UNIDAD VISUAL DEL VALLE S.A. celebraron en calidad de *arrendador y arrendatario,* respectivamente un contrato de arrendamiento, el día *26 de abril de 2018* sobre *Local Comercial* ubicado en la **Calle 26 No. 32A - 58/60 de Tuluá**. Que el precio del canon mensual se fijó en la suma de *$3´300.000*, pagadero por los arrendatarios dentro de los primeros veintiséis (26) días de cada periodo mensual anticipadamente, incrementándose cada año de conformidad con el índice de precios al consumidor.

Que ante la incursión en mora por parte del arrendatario de pagar, el canon a partir del mes de **abril de 2021,** la parte actora presentó demanda para que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento.

III. Actuaciones Procesales.

Mediante **Auto No. 1812 del 13 de octubre de 2021,** este Juzgado admitió la demanda de Restitución del Inmueble Arrendado instaurada por el señor **JESÚS ARIAS ARIAS**, y otorgó a la demandada **UNIDAD VISUAL DEL VALLE S.A.** un término de *diez (10) días* para contestar la demanda.

La sociedad **UNIDAD VISUAL DEL VALLE S.A.** fue *Notificada* en los términos del artículo 8 del decreto 806 de 2020, el día 25 de octubre de 2021, el cual recibió en su correo electrónico de notificación judicial unidadvisual@hotmail.com y se tiene surtida el día **27 de Octubre de 2021.**

IV. Traslado y Contestación de la demanda.

Vencidos los términos de traslado, la arrendataria **UNIDAD VISUAL DEL VALLE S.A.,** guardó silencio, es decir, no contestó la demanda, ni propuso excepción alguna.

V. P R U E B A S:

La parte demandante aportó con la demanda, los siguientes documentos: Contrato de Arrendamiento, certificado de existencia y representación y poder debidamente conferido.

Teniendo en cuenta lo establecido en el numeral 3 del Artículo 384 del Código General del Proceso, se procede a resolver, previas las siguientes,

VI. C O N S I D E R A C I O N E S:

6.1. Presupuestos procesales.

Los presupuestos procesales no merecen ningún reparo, esto es la demanda en forma, pues no se aportó prueba testimonial sumaria que acredita la existencia del contrato, de conformidad con lo establecido en el numeral 1º del Artículo 384 del Código General del Proceso, sino que se cumplieron los demás requisitos de manera satisfactoria; las partes son capaces; éste Juzgado es el competente no sólo por la cuantía al tenor de lo preceptuado en el artículo 26 numeral 6 del Código General del Proceso, sino también, en razón del territorio, según lo previsto en el numeral 7 del Art. 28 del Código General del Proceso.

6.2. Legitimación en la Causa.

Se encuentran Legitimados en la Causa, tanto el *Arrendador*-**JESÚS ARIAS ARIAS** como el *Arrendatario*-**UNIDAD VISUAL DEL VALLE S.A.,** puesto que el actor, es quien en razón del contrato entrega el bien, y los arrendatarios quienes lo reciben para el goce.

6.3. Regulación Normativa.

Si bien el contrato de arrendamiento es esencialmente consensual, se acostumbra a hacerlo constar por escrito, dada la necesidad de establecer con claridad las obligaciones y derechos de las partes, y la conveniencia de hacerlo así para efectos probatorios, no obstante nada impide que sea verbal y que se pruebe a través de otros medios, como ocurrió en este asunto.

Es bien sabido, que los contratos de arrendamiento, crean *obligaciones* tanto para los arrendadores como para los arrendatarios. De esas obligaciones unas son de *dar,* otras de *hacer,* y otras de *no hacer.*

La principal obligación del **Arrendador** es de *hacer*, y consiste en permitir al arrendatario el *uso y goce* de la cosa o bien dado en arrendamiento. Esta obligación se concreta, generalmente en: **a)** *La entrega material la cosa o bien arrendado al arrendatario;* **b)** *Mantenimiento del dado en arrendamiento en estado de servir para el fin a que ha sido arrendado;* y, **c)** *Liberación del arrendatario de toda turbación o embarazo en el uso y disfrute del bien arrendado.* Por su parte, el **Arrendatario** también tiene obligaciones, unas son de *hacer*, otras de *dar*, y otras, finalmente, de *no hacer*. Entre ellas tenemos: **a)** *Uso y goce del bien de acuerdo con lo estipulado en el contrato;* **b)** *Conservación del bien arrendado en el estado en que se ha recibido y devolución de él en el mismo estado al vencimiento del contrato;* y, **c)** *Pago del precio o canon de arrendamiento.*

6.4. Incumplimiento del Contrato: Falta o Mora en el Pago de la renta.

Nuestro Código Civil en su Artículo 1602 determina el efecto de las obligaciones entre las partes, al disponer que: *"Todo contrato legalmente celebrado es Ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales".*

Al respecto ha dicho la Corte Suprema de Justicia: *"Cierto es que si el contrato implica necesariamente el concurso de voluntades de las partes, pareciera lógica la exigencia de que su celebración debiera realizarse siempre previa la discusión entre éstas, de todas y cada una de las cláusulas que lo integran en forma tal que dichas cláusulas fueran elevadas conjuntamente".* -Sentencia del 15 de Septiembre de 1970-.

En lo referente a la terminación del contrato de arrendamiento tiene aplicación el artículo 1546 del Código Civil, toda vez que dicho mandato es de contenido general.

La causal alegada para impetrar la restitución del inmueble, la ha hecho consistir el promotor de la súplica en que el arrendatario-*UNIDAD VISUAL DEL VALLE S.A*- ha incumplido el contrato de arriendo, al no cancelar los meses de *abril a septiembre de 2021*. Téngase muy en cuenta que la causal alegada para la restitución ha sido el incumplimiento en el pago.

En efecto, afirma el Actor que el precio del canon para el *año 2021* era de *$3´668.000,oo mensuales*, pagaderos dentro de los veintiséis (26) primeros días de cada mes.

Como la falta de pago de los períodos de renta que alega la parte demandante, es una negación indefinida, quien la hace, en este caso es el actor, se encuentra eximido de su prueba, trasladando la carga de demostrar el hecho contrario a la demandada-Art. 177 del C. de P. Civil.

El pago efectivo, "*es la prestación de lo que se debe*", según el artículo 1626 del Código Civil, y de todo lo que se debe, no de una parte. El pago debe hacerse bajo todos los respectos de conformidad al tenor de la obligación, y el deudor no puede obligar a su acreedor a que reciba por partes lo que se le debe (Artículos 1627 y 1649 del C.C).

Ahora bien, es al demandado a quien corresponde demostrar que no ha incurrido en mora.

Como la demandada-**UNIDAD VISUAL DEL VALLE S.A**.- no acreditó el pago de las mesadas vencidas, es decir, a partir del mes de **abril de 2021** y tampoco acreditaron que las partes de común acuerdo hubieran modificado el contrato en lo referente a la forma de pago, se ordenará la terminación del contrato y la correspondiente restitución del inmueble a favor del actor.

D E C I S I O N:

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE TULUA VALLE**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E:

1°.- DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento que ha venido rigiendo entre las partes vinculadas al presente proceso, por incumplimiento de la sociedad demandada-**UNIDAD VISUAL DEL VALLE S.A.-** por el no pago de la renta correspondiente a los meses de **abril a septiembre de 2021** en favor del arrendador **JESÚS ARIAS ARIAS.**

2°.- ORDENAR a la sociedad **UNIDAD VISUAL DEL VALLE S.A., *la restitución*** del inmueble ubicado en la **Calle 26 No. 32A - 58/60 de Tuluá.,** dentro de **los diez (10) días** siguientes a la ejecutoria de esta providencia al demandante **JESÚS ARIAS ARIAS-.**

3°.- Si no se acatare lo anterior, se **ORDENA** desde ahora el Lanzamiento de la Demandada. Para tal efecto, **Comisionar** a la Alcaldía Municipal de Tuluá, para que practique la diligencia de entrega del bien inmueble ubicado en la **Calle 26 No. 32A - 58/60 de Tuluá**, facultándolo entre otras, para subcomisionar, para señalar hora y fecha de la diligencia. **Insértese y anéxese lo necesario.**

4°.- CONDENAR en ***c*ostas** a la sociedad **UNIDAD VISUAL DEL VALLE S.A.** en favor del señor **JESÚS ARIAS ARIAS,** las cuales serán Liquidadas en la oportunidad procesal pertinente, según el Artículo 366 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,

MARIA STELLA BETANCOURT.

Firmado Por:

Maria Stella Betancourt
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
Tulua - Valle Del Cauca

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: 736e43fc801cd657990669ff78c1ac35fcbf4faba2679ffe747b82bad99a3dba
Documento generado en 22/11/2021 02:45:24 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica