

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p>JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE, PALMIRA VALLE. Calle 57 No. 44 – 22 Casa de Justicia Correo Institucional j01pccmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co Horario: 7A.M. a 4P.M.</p>	
--	--	---

Palmira (V), Catorce (14) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

Providencia: **SENTENCIA No.**
Proceso: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Radicado No.: 76-520-41-89-001-2019-00808-00.
Demandante: INMOBILIARIA GUIDO REYES S.A.S.
Demandados: JESÚS ELIECER BUENO, VÍCTOR MARIO CORTES MENA y JOSÉ LEÓN CORRALES SÁNCHEZ.

Dentro del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado de mínima cuantía, propuesto por la INMOBILIARIA GUIDO REYES S.A.S., en contra de los señores JESÚS ELIECER BUENO, VÍCTOR MARIO CORTES MENA y JOSÉ LEÓN CORRALES SÁNCHEZ, se procede a dictar sentencia anticipada conforme lo establece el artículo 278 del Código General del Proceso.

La sociedad **INMOBILIARIA GUIDO REYES S.A.S.**, con domicilio principal en Santiago de Cali, representada legalmente por la señora SANDRA PATRICIA REYES SINISTERRA o quien haga sus veces, como arrendadora actuando por medio de apoderada judicial, demanda a los señores **JESÚS ELIECER BUENO, VÍCTOR MARIO CORTES MENA y JOSÉ LEÓN CORRALES SÁNCHEZ**, como arrendatarios, para que previo los trámites de un proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado de Mínima Cuantía, restituyan completamente desocupado el inmueble ubicado en la **CALLE 41 No. 29-22, PALMIRA – VALLE DEL CAUCA**, ordenado mediante auto Admisorio de la Demanda que data del 22 de enero de 2020.

LA ACTORA FUNDAMENTÓ LA DEMANDA EN LOS SIGUIENTES HECHOS QUE SE SINTETIZA ASÍ:

*“Que la sociedad **INMOBILIARIA GUIDO REYES S.A.S.**, suscribió como arrendadora un contrato de arrendamiento el día 01 de agosto de 2018, con los señores **JESÚS ELIECER BUENO, VÍCTOR MARIO CORTES MENA y JOSÉ LEÓN CORRALES SÁNCHEZ**, como arrendatarios del inmueble ubicado en la **CALLE 41 No. 29-22, PALMIRA – VALLE DEL CAUCA**. Que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de (12) meses, contado a partir del 01 de agosto de 2018, los arrendatarios se obligaron a pagar mensualmente la suma de \$1.500.000. Que el canon de arrendamiento ha teniendo a la fecha incrementos, ascendiendo estos a \$1.785.000 más IVA. Que el canon se debe pagar los cinco primeros días hábiles de cada periodo mensual. Que los demandados a la fecha adeudan los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2019; más lo que sigan causando. Que por el incumplimiento en el pago de los cánones de declare terminado el contrato de arrendamiento.”*

TRAMITE:

Recibida la demanda de reparto y cumplidos los requisitos de que trata el artículo 384 y siguientes del Código General del Proceso, se profirió providencia del 22 de enero de 2020, en contra de los citados demandados.

Librada la comunicación de que trata el artículo 291 del C.G.P., y diligenciada por la parte actora, los demandados acuden a notificarse personalmente al despacho,

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p>JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE, PALMIRA VALLE. Calle 57 No. 44 – 22 Casa de Justicia Correo Institucional j01pccmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co Horario: 7A.M. a 4P.M.</p>	
--	--	---

quienes una vez vencido el término de ley no contestaron la demanda, ni propusieron excepciones al respecto y menos consignaron a órdenes del juzgado los cánones de arrendamiento adeudados.

CONSIDERACIONES:

Revisada la demanda puede observar el Despacho que esta reúne cada uno de los presupuestos procesales, es decir, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer, está dirigida ante el Juez competente por la ubicación del inmueble y la demanda se encuentra presentada en forma legal, no observándose vicios que puedan invalidar la actuación.

Según el artículo 1973 del Código Civil, en el contrato de arrendamiento dos partes se obligan entre sí, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por ese goce, obra o servicio un precio determinado. *“El contrato de arrendamiento es bilateral, oneroso, consensual. Se precisa de documento más como instrumento de prueba que como solemnidad. Es así mismo conmutativo y de ejecución sucesiva.”*

La relación jurídico-procesal en este proceso se traba, entre quienes tengan la calidad de arrendador y arrendatario, quienes se encuentran legitimados para intervenir en el mismo.

A su vez se tiene que conforme a lo estipulado en el Numeral 1º del artículo 384 del Código General del Proceso, cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se aplicarán las siguientes reglas: *“A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario...”*.

En el caso de autos, reposa original del contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad **INMOBILIARIA GUIDO REYES S.A.S.**, como arrendadora y a los señores **JESÚS ELIECER BUENO**, **VÍCTOR MARIO CORTES MENA** y **JOSÉ LEÓN CORRALES SÁNCHEZ**, como arrendatarios, el que no fue tachado de falso por la parte demandada, conforme a lo establecido en los artículos 269 y 270 del Código General del Proceso.

Ahora bien, se procederá al análisis de la causal de *“mora”* en el pago de los cánones argumentada por la actora, quien manifiesta que los arrendatarios incumplieron con el contrato, al no cancelar cumplidamente los cánones correspondientes a los meses de julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2019; más lo que sigan causando.

Consagra el artículo 1.996 del C. Civil respecto a las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas y las obligaciones respecto al uso de la cosa lo siguiente: *“El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.”*

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p>JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE, PALMIRA VALLE. Calle 57 No. 44 – 22 Casa de Justicia Correo Institucional j01pccmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co Horario: 7A.M. a 4P.M.</p>	
--	--	---

Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.

Igualmente, la misma Obra, se establece en su artículo 2000, que: “*El arrendatario es obligado al pago del precio o renta...*”. Esa obligación de pagar, deberá hacerse en los términos establecidos por las partes en el contrato o a falta de convenio entre ellas, se efectuará, conforme a la costumbre del país y, no existiendo acuerdo ni costumbre aplicable al caso, se deben seguir las reglas contenidas en el artículo 2002 Ibidem.

Considerando lo anterior y de acuerdo a la naturaleza del contrato (*su definición artículo 1973 del Código Civil*), a quien debe pagarse el canon o renta, es al arrendador, a menos que se haya pactado que reciba persona diferente de él, en cuyo caso se reputará que el arrendatario ha cumplido debidamente con su obligación de pagar.

En el evento que el arrendador se niegue a recibir el pago de la renta a los arrendatarios, éstos últimos, deben proceder a hacer uso de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 820 de 2003.

Entonces, la obligación de pagar oportunamente y de demostrar que lo hizo recaía sobre a los señores **JESÚS ELIECER BUENO, VÍCTOR MARIO CORTES MENA** y **JOSÉ LEÓN CORRALES SÁNCHEZ** como arrendatarios, y es a éstos a quienes les corresponde demostrar que cumplió con su prestación de acuerdo a lo pactado.

Como quiera que, en el caso de autos, la parte demandada se notificó personalmente de la demanda, quienes no contestaron la misma sin proponer excepciones, es menester dar aplicación a lo dispuesto en el Numeral 4º del art. 384 del C.G.P.: “4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción. Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté 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 los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.” (Las subrayas por fuera del texto original).

Por lo anterior, agotado como se encuentra el trámite de rigor y no observándose causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, el suscrito **JUEZ PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE PALMIRA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

RESUELVE:

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p>JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE, PALMIRA VALLE. Calle 57 No. 44 – 22 Casa de Justicia Correo Institucional j01pccmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co Horario: 7A.M. a 4P.M.</p>	
--	--	---

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad **INMOBILIARIA GUIDO REYES S.A.S.**, como arrendadora y a los señores **JESÚS ELIECER BUENO, VÍCTOR MARIO CORTES MENA** y **JOSÉ LEÓN CORRALES SÁNCHEZ**, como arrendatarios, acompañado como base de la presente acción de restitución de bien inmueble.

SEGUNDO: ORDENAR a los señores **JESÚS ELIECER BUENO, VÍCTOR MARIO CORTES MENA** y **JOSÉ LEÓN CORRALES SÁNCHEZ**, como arrendatarios y a todas aquellas personas que dependan o deriven derechos del bien inmueble determinado en el cuerpo de esta providencia, entregarlo debidamente desocupado, y de manera voluntaria, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo, al demandante o quien sus derechos represente.

TERCERO: DECRETAR el lanzamiento a los señores **JESÚS ELIECER BUENO, VÍCTOR MARIO CORTES MENA** y **JOSÉ LEÓN CORRALES SÁNCHEZ**, como arrendatarios, si no entregaren voluntaria y completamente desocupado el inmueble objeto de la presente acción, el que se encuentra determinado en los hechos de esta providencia.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

El Juez,

EDGAR DAVID ARANGO MONTOYA

Firmado Por:

Edgar David Arango Montoya

Juez

Juzgados 001 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

Juzgado Pequeñas Causas

Valle Del Cauca - Palmira

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p>JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE, PALMIRA VALLE. Calle 57 No. 44 – 22 Casa de Justicia Correo Institucional j01pccmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co Horario: 7A.M. a 4P.M.</p>	 <p>CASAS DE JUSTICIA</p>
--	--	--

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:

0dd87156d543cc7b9e2bf599152d5a6a2bf783ecf9551c9b5df19556d821d3bc

Documento generado en 14/09/2021 10:40:46 p. m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**