

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

Palmira (V), diez (10) de junio de dos mil veintidós (2022).

Providencia: **SENTENCIA No. 059**  
Proceso: VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE  
ARRENDADO  
Radicado No.: 76-520-41-89-001-2022-00156-00.  
Demandante: FERNANDO SÁNCHEZ COBO.  
Demandada: KAREN DANIELA CHURI VIVEROS.

El doctor **FERNANDO SÁNCHEZ COBO**, con domicilio principal en Cali, quien actúa en nombre propio, demanda sólo a la señora **KAREN DANIELA CHURI VIVEROS**, con domicilio en Palmira, como arrendataria, para que previo los trámites de un proceso Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado de Mínima Cuantía, restituya completamente desocupado el inmueble ubicado en la **CALLE 63A No. 34A-25, URBANIZACIÓN “RESERVA DE ZAMORANO”, ETAPA II, FASE I, II y III**, de la ciudad de **PALMIRA**, ordenado mediante auto Admisorio de la Demanda que data del 19 de abril de 2022.

**EL ACTOR FUNDAMENTÓ LA DEMANDA EN LOS SIGUIENTES HECHOS QUE SE SINTETIZA ASI:**

*“Que la señora **KAREN DANIELA CHURI VIVEROS**, suscribió como arrendadora, y los señores **HÉCTOR DAVID LEÓN COLINA** y **LUIS ARMANDO PÉREZ ANDRADE** como codeudor, un contrato de arrendamiento el 15 de diciembre de 2020, con el doctor **FERNANDO SÁNCHEZ COBO**, como arrendatario del inmueble ubicado en la **CALLE 63A No. 34A-25, URBANIZACIÓN “RESERVA DE ZAMORANO”, ETAPA II, FASE I, II y III**, de la ciudad de **PALMIRA**. Dicho contrato celebró por el término de (12) meses, obligándose a pagar mensualmente la suma de \$300.000. Que el canon de arrendamiento ha teniendo a la fecha incrementos, ascendiendo estos a \$304.830. Que el canon se debe pagar los tres primeros días hábiles de cada periodo mensual. Que la demandada a la fecha adeuda los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo de 2022, más lo que sigan causando, al igual que servicios de energía y acueducto. 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 12 de mayo de 2021, en contra del citado demandado.

Librada la comunicación para notificar a la demandada, ésta se presentó al despacho a notificarse personalmente del auto admisorio de la demanda, enviándole la demanda, anexos y providencia, al correo electrónico [hleon8631@gmail.com](mailto:hleon8631@gmail.com). Vencido el término de ley para contestar la demandada y proponer excepciones al respecto, la demandada guardó silencio, aparte de no consignar los cánones de arrendamiento y demás expensas adeudadas.

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

## 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 el contrato de arrendamiento suscrito entre el doctor **FERNANDO SÁCNHEZ COBO**, como arrendador y la señora **KAREN DANIELA CHURI VIVEROS**, como arrendataria, 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 sociedad actora, quien manifiesta que el arrendatario incumplió con el contrato, al no cancelar cumplidamente los cánones correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo de 2022; más lo que sigan causando, al igual que los servicios públicos de energía y acueducto.

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.”*

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 Ibídem.

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 la demandada señora **KAREN DANIELA CHURI VIVEROS** como arrendataria, y es a ésta a quien le corresponde demostrar que cumplió con su prestación de acuerdo a lo pactado.

Como quiera que, en el caso de autos, la parte demandada no contestó la demanda ni hizo uso de los medios exceptivos, 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:

**1.- DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento suscrito entre doctor **FERNANDO SÁNCHEZ COBO**, como arrendatario y la señora **KAREN DANIELA CHURI VIVEROS**, como arrendataria, acompañado como base de la presente acción de restitución de bien inmueble.

**2.- ORDENAR** a la señora **KAREN DANIELA CHURI VIVEROS**, como arrendataria 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.

**3.- DECRETAR** el lanzamiento de la señora **KAREN DANIELA CHURI VIVEROS**, como arrendataria, si no entregare voluntaria y completamente desocupado el inmueble objeto de la presente acción, el que se encuentra determinado en los hechos de esta providencia.

**4.-** Condenar en costas a la parte demandada.

### **NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**

**El Juez,**

**EDGAR DAVID ARANGO MONTOYA**

**JUZGADO 01 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE PALMIRA**

**SECRETARIA**

En Estado No. **88** de hoy, se notifica a las partes el auto anterior. De igual manera se fija en el estado electrónico de la página web de la Rama Judicial.

Fecha: **13/06/2022**

*Maribel Arboleda Álvarez*  
Secretaria

**Firmado Por:**

**Edgar David Arango Montoya**

**Juez**

**Juzgado Pequeñas Causas**

**Juzgado 001 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples**

**Palmira - 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: **22af239eb432942e0037e3845af1af454da45fe659a0afa07dde9ac203b37df5**

Documento generado en 12/06/2022 11:29:46 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**