

 <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), veinte (20) de mayo de dos mil veintidós (2022).

Providencia: **SENTENCIA No. 050**
Proceso: VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
ARRENDADO
Radicado No.: 76-520-41-89-001-2021-00187-00.
Demandante: INMOBILIARIA CV ASOCIADOS S.A.S.
Demandado: ADOLFO ENRIQUE CAMELO PALOMINO.

La **INMOBILIARIA CV ASOCIADOS S.A.S.**, con domicilio principal en Palmira, quien actúa por medio de apoderada judicial, demanda al señor **ADOLFO ENRIQUE CAMELO PALOMINO**, con domicilio en Palmira, como arrendatario, 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 **CARRERA 19 No. 39-44, APARTAMENTO 406** de la ciudad de **PALMIRA**, ordenado mediante auto Admisorio de la Demanda que data del 12 de mayo de 2021.

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

*“Que el señor **ADOLFO ENRIQUE CAMELO PALOMINO**, suscribió como arrendador un contrato de arrendamiento el día 23 de noviembre de 2000, con vigencia a partir del 01 de diciembre de 2022, con la señora **OFELIA VALLEJO TORRES**, como arrendataria del inmueble ubicado en la **CARRERA 19 No. 39-44, APARTAMENTO 406** de la ciudad de **PALMIRA**. Que el contrato de arrendamiento fue cedido a **CUADROS VALLEJO ASOCIADOS E.U.**, quien finalmente lo cedió a **INMOBILIARIA CV ASOCIADOS S.A.S.**, hoy arrendadora. Dicho contrato celebró por el término de (12) meses, obligándose a pagar mensualmente la suma de \$223.000. Que el canon de arrendamiento ha teniendo a la fecha incrementos, ascendiendo estos a \$461.300. Que el canon se debe pagar los cinco primeros días hábiles de cada periodo mensual. Que el demandado a la fecha adeuda los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de marzo de 2020, más lo que sigan causando, pese a realizar abonos. 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.

 <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>	
--	--	---

Librada la comunicación para notificar al demandado, conforme lo prevé el Decreto 806 de 2020, en concordancia con los art. 291 y 292 del C.G.P., y diligenciada por la parte actora, siendo enviada al correo ambartiendadearte@hotmail.com; esta arroja como resultado que el mensaje de datos fue entregado, surtiéndose así la notificación del Auto Admisorio de la Demanda. Vencido el término de ley para contestar la demandada y proponer excepciones al respecto, el demandado guardó silencio, aparte de no consignar 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 el contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad **INMOBILIARIA CV ASOCIADOS S.A.S.**, como arrendadora y el señor **ADOLFO ENRIQUE CAMELO PALOMINO**, como arrendatario, 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 marzo de 2020; 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.”*

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 el demandado señor **ADOLFO ENRIQUE CAMELO PALOMINO** como arrendatario, y es a éste 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*

 <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>	
--	--	---

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 la sociedad **INMOBILIARIA CV ASOCIADOS S.A.S.**, como arrendadora y el señor **ADOLFO ENRIQUE CAMELO PALOMINO**, como arrendatario, acompañado como base de la presente acción de restitución de bien inmueble.

2.- ORDENAR al señor **ADOLFO ENRIQUE CAMELO PALOMINO**, como arrendatario 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 DEL señor **ADOLFO ENRIQUE CAMELO PALOMINO**, como arrendatario, 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,

 <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>
--	--	--

EDGAR DAVID ARANGO MONTOYA

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: **52e0c8b1bc2598421931cd1288798e978b49e363fb1f08740cf9d23d6c426695**

Documento generado en 23/05/2022 09:15:15 PM

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