



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
PALMIRA – VALLE DEL CAUCA**

**Sentencia Nº. 73**

Palmira, Valle del Cauca, catorce (14) de julio de 2020

Proceso:	Verbal – Restitución Inmueble Arrendado
Demandante:	Carlos Alberto Giraldo Mejía
Demandado(s):	Julio Eudoro Chud Burbano Blanca Olivia Criollo Rojas
Radicado:	76-520-40-03-002-2019-00444-00

**I. Asunto**

Proferir sentencia en el presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado propuesto por el señor CARLOS ALBERTO GIRALDO MEJÍA a nombre propio en contra de los señores JULIO EUDORO CHUD BURBANO y BLANCA OLIVIA CRIOLLO ROJAS.

**II. Antecedentes**

El señor CARLOS ALBERTO GIRALDO MEJÍA, instaura demanda de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO en contra de los señores JULIO EUDORO CHUD BURBANO y BLANCA OLIVIA CRIOLLO ROJAS, el primero en calidad de arrendador y los últimos en calidad de arrendatarios, señalando que fue celebrado entre las partes contrato cuyo objeto es entregar en alquiler el inmueble ubicado en el predio Chapulín, vereda Palmaseca vía aeropuerto del municipio de Palmira (Valle).

Que el contrato tiene un término de duración inicial de dos (2) meses, iniciando a partir del 3 de julio de 2019 y finaliza el 2 de septiembre de 2019, fijándose como canon inicial la suma de \$150.000 pesos M/CTE, pagaderos dentro de los primeros cinco (5) días de cada período contractual.

Que el extremo arrendatario incumplió los términos contractuales al no pagar el valor del canon en la forma pactada, y se encuentra en mora de pagar los cánones correspondientes a los meses de julio y agosto de 2019.

**III. Trámite procesal**

Por reunir los requisitos legales y formales, éste despacho judicial mediante auto interlocutorio No. 1985 del 8 de octubre de 2019, admitió la demanda a trámite e igualmente hizo los demás pronunciamientos consecuenciales.

Agotada la notificación de que tratan los artículos 291 y 292 del C. G. del P., los demandados JULIO EUDORO CHUD BURBANO y BLANCA OLIVIA CRIOLLO ROJAS quedaron notificados por aviso el día 3 de diciembre de 2019 de conformidad con la constancia expedida por la empresa de correo 472. Empero, en la oportunidad procesal otorgada no hicieron pronunciamiento alguno, ni mucho menos cancelaron los cánones adeudados o aportaron los recibos de pago por tales conceptos.

Narrados los aspectos relevantes del presente asunto, y de conformidad con el numeral 3 del artículo 384 del C. G. del P., se procede a dirimir la cuestión litigiosa planteada, previas las siguientes y breves:

#### IV. Consideraciones

**Competencia.** Éste Despacho es competente por el factor territorial y funcional para conocer y resolver el presente asunto en consideración a la naturaleza de la pretensión de conformidad con el artículo 384 del C. G. del P.

**Presupuestos procesales.** Igualmente, se tiene que concurren al plenario los demás presupuestos procesales legales para la validez del proceso, como lo son la capacidad procesal, la capacidad para ser parte y la demanda en forma.

**Legitimación en la causa.** Suficientemente averiguado y establecido está por la doctrina y la jurisprudencia que la legitimación en causa, entraña la noción del derecho de acción y contradicción, su abandono determina fallo absolutorio por cuanto no es cuestión atinente a un presupuesto procesal. De acuerdo a las normas sustanciales sólo está legitimado en causa, como demandante, la persona que tiene el derecho que reclama; y como demandado, quien es llamado a responder por ser según la propia ley el titular de la obligación correlativa.

Entonces, en la presente especie litigiosa, las partes intervinientes se encuentran legitimadas en la causa por activa y pasiva, habida cuenta que se sitúan en los extremos de la relación sustancial, esto es, el derecho que le asiste al arrendador para reclamar del arrendatario, la restitución del inmueble por falta de pago de los cánones pactados, con base en un contrato de arrendamiento suscrito entre los intervinientes en la litis.

**Sanidad procesal.** Es de advertir, que tampoco se observa vicio ritual alguno que invalide la actuación surtida o deba declararse en forma oficiosa

**Naturaleza jurídica de la pretensión.** El petitum y la causa petendi, gira en torno al **contrato de arrendamiento** en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar, como contraprestación, un precio determinado. La parte que proporciona el goce se llama arrendador y la parte que da el precio arrendatario. También se conoce con el nombre de inquilino cuando se trata de arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios, y colono cuando el goce radica en predio rústico o rural destinado a la vivienda y el cultivo, predominando éste último (artículos 1973, 1977, 2028 y 2037 a 2044 C. Civil).

Siendo bilateral el contrato de arrendamiento, desde luego que genera obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario, resulta patente que, en principio, a favor del contratante que ha cumplido su compromiso o que se ha allanado a cumplirlo, asimismo, como el contrato de arrendamiento es de los que la doctrina llama de tracto sucesivo o de ejecución continuada, después de que él haya empezado a ejecutarse, en caso de que la parte fiel a su compromiso opte, si la otra incumple, porque el convenio no se continúe ejecutando, la acción que tiene no es propiamente la de rescisión (artículo 1990 C, Civil), aun que así lo llame el legislador, si no la de terminación, expiración o cesación. En efecto, si el arrendatario ya ha gozado de la cosa tomada por él en arrendamiento, no sería posible borrar esos efectos ya incorporados al pasado, para volver las cosas al estado anterior. No sería posible entonces, en virtud de la naturaleza de las cosas, hacer cesar el contrato retroactivamente. Por ello, los efectos de la decisión judicial en tal caso se producen ex nunc (hacia el futuro) y no, ex tunc (hacia el pasado o retroactivamente).

Entonces para poder ejercitar aiosamente esta acción "actio ex contracto", menester es aportar la prueba del acuerdo de voluntades de donde dimana, síguese, en desarrollo del principio onus probandi incumbit actori, que el demandante tiene a su cuidado el peso de aducir la plena prueba de la fuente

donde nace el derecho que reclama (prueba siquiera sumaria de la existencia del contrato).

Los elementos esenciales de este contrato son: una cosa y un precio; es un contrato consensual, y se perfecciona por el solo consentimiento.

Sobre el contrato de arrendamiento de inmueble, tanto la ley de arrendamiento (ley 820 de 2003) y el Código Civil Colombiano, en su artículo 1973, lo definen, como aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, siendo de la esencia del contrato, el objeto o la cosa arrendada, el precio y el consentimiento de las partes, elementos que son de obligatorio cumplimiento, por lo que los contratantes no pueden desconocerlos.

Por su parte los capítulos II y III del título XXVI del C. Civil, definen las obligaciones tanto del arrendador como la del arrendatario, encontrándonos que el artículo 2000 señala como obligación del arrendatario la de pagar el precio o renta.

Así entonces, vemos que el artículo 384 del C. G. P., prescribe como requisitos de la demanda de restitución que el demandante debe allegar junto con ella la prueba documental del contrato de arrendamiento, así como indicar los cánones adeudados, cuando se alegue la causal de mora para la restitución; igualmente debe allegar la prueba sumaria de los requerimientos a menos que a ellos se haya renunciado o se solicite en la demanda efectuarlos.

### **Problema jurídico**

Corresponde al Despacho Establecer si: ¿Es procedente declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre CARLOS ALBERTO GIRALDO MEJÍA y JULIO EUDORO CHUD BURBANO y BLANCA OLIVIA CRIOLLO ROJAS, por mora en el pago del canon de arrendamiento, dando lugar a la restitución del inmueble?

### **Caso concreto**

Descendiendo, al asunto sub examine y a efectos de determinar la cuestión litigiosa se tiene que en plenario se cuenta con las siguientes probanzas:

#### **Documental:**

(i). Contrato de arrendamiento, respecto del inmueble comprometido en la litis y suscrito en legal forma por las partes (fl. 1).

Estando las cosas tal y como se las ha venido planteando, y analizada la prueba en conjunto conforme lo disponen los artículos 167 y 176 del Código General del Proceso y 1757 del Código Civil, el despacho colige sin el menor asomo de incertidumbre que se ha demostrado la causal invocada por el demandante "falta de pago del canon de arrendamiento" para con ello solicitar la restitución del predio arrendado, amén de que es su derecho constitucional y legal el que le asiste para reclamar el bien inmueble de su propiedad, lo que de suyo impone que se accedan a las suplicas del actor, máxime cuando en virtud del numeral 3 del artículo 384 de nuestro estatuto adjetivo, el demandado no se opuso a la demanda.

Ante la posición pasiva asumida por el extremo arrendatario, quien vencido el término legal omitió hacer pronunciamiento alguno frente a la demanda y sus pretensiones, y por ende no desconoció el contrato de arrendamiento ni la calidad de arrendador que ostenta el extremo demandante, lo que ratifica, que en este caso se encuentran satisfechas todas las exigencias señaladas en la precitada

normativa, y por ello, considera viable la pretensión incoada, pues el silencio es un indicio grave en su contra y hace permisible acceder a las pretensiones de la demandante.

## V. Decisión

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA -VALLE DEL CAUCA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### Resuelve

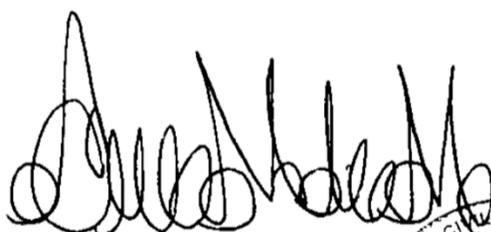
**PRIMERO: DECLARAR** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los señores CARLOS ALBERTO GIRALDO MEJÍA en calidad de arrendador y JULIO EUDORO CHUD BURBANO y BLANCA OLIVIA CRIOLLO ROJAS como arrendatarios por el no pago de los cánones de arrendamiento y por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO: ORDENAR** a los señores JULIO EUDORO CHUD BURBANO y BLANCA OLIVIA CRIOLLO ROJAS, de notas civiles conocidas en este asunto, restituir en favor del señor CARLOS ALBERTO GIRALDO MEJÍA en calidad de arrendador, dentro del término de ejecutoria de esta sentencia, el inmueble ubicado en el predio Chapulín, vereda Palmaseca vía aeropuerto del municipio de Palmira (Valle).

**TERCERO: DE NO MEDIAR** la entrega voluntaria del inmueble descrito dentro del término concedido, efectúese la correspondiente diligencia de lanzamiento de los demandados JULIO EUDORO CHUD BURBANO y BLANCA OLIVIA CRIOLLO ROJAS, y la entrega del mismo a la parte demandante, para lo cual se librára despacho comisorio al señor Alcalde Municipal de esta localidad.

**CUARTO: CONDENAR** en costas del proceso y agencias en derecho a los demandados, señores JULIO EUDORO CHUD BURBANO y BLANCA OLIVIA CRIOLLO ROJAS. Por Secretaria tásense.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



**ERIKA YOMAR MEDINA MERA**  
JUEZA



#### JUZGADO 2° CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA

En Estado No. **029** de hoy se notifica a las partes el auto anterior.  
Fecha: **15-07-2020**

La Secretaria,

**MARTHA LORENA OCAMPO RUÍZ**