REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial

Sentencia	18
Radicado	05266 40 03 003 2019 01031 00
Proceso	VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante	JHON ALBERTO MEJIA GONZALEZ
Demandado	MARIA YOLANDA CAIZEDO TIRADO
Tema	Se declara terminado el contrato de arrendamiento
Subtema	Ordena restitución

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Envigado, treinta de noviembre de dos mil veinte

ACLARACIÓN INICIAL: Oralidad y Sentencia Escrita.

Si bien este juzgado ya ha ingresado al sistema de oralidad, el artículo 384 del Código General del Proceso (C.G.P.), prescribe en su numeral 3° que: *"Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución."* Artículo este que se debe concordar con el 120, inciso 3° del mismo Estatuto Procesal

I. ANTECEDENTES

La Dra. MARIA VICTORIA CEBALLOS CALLE (T.P. No. 147.352), en calidad de apoderada especial del Sr. JHON ALBERTO MEJIA GONZALEZ, demandó a la señora MARIA YOLANDA CAIZEDO TIRADO para que previo los trámites de un proceso DECLARATIVO CON TRÁMITE ESPECIAL (VERBAL), fundamentado en la mora del pago de cánones de arrendamiento, sea declarado judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y consecuencialmente se ordene la restitución del inmueble objeto del contrato del presente litigio.

HECHOS

1. Mediante contrato de arrendamiento sobre bien inmueble ubicado en la TRANVERSAL 34 C SUR No. 32 D 13, APTO 301 del Municipio de

Envigado (Linderos descritos a folios 01 y 11 del expediente), celebrado por escrito el día 02 de mayo de 2018, entre JHON ALBERTO MEJIA GONZALEZ como arrendador; y MARIA YOLANDA CAIZEDO TIRADO, en calidad de arrendatario y MYRIAM TRINIDAD ARANGO VELEZ en calidad de codeudora, se crearon las correspondientes obligaciones para ambas partes y se hizo entrega del bien raíz descrito a la hoy demandada.

2. Las partes convinieron fijar como vigencia inicial del contrato un periodo de doce (12) meses, contados a partir del día 02 de mayo de 2018 (fecha de firma del contrato)[1] y como canon de arrendamiento se fijó para entonces la suma mensual de SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS M.L. ($770.000), pagaderos de manera anticipada dentro de los tres (03) primeros días de cada mensualidad al arrendador.

3. La Arrendataria llamada a juicio ha incurrido reiteradamente en mora en el pago del canon de arrendamiento, afirmando la parte actora que a la fecha de presentación de la demanda faltaba por cancelar el canon de arrendamiento de los periodos de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, y noviembre de 2019, en razón de $834.750 por cada periodo, adeudando por lo menos seis meses de renta total actual insoluta.

II. ACTUACIÓN PROCESAL.

Mediante auto N° 4002 del dos (2) de diciembre de dos mil diecinueve (2019), se admitió la demanda de restitución, en la cual se le indicó a la parte demandada, que una vez notificada, contaba con el término legal de veinte (20) días para que contestará la demanda, siempre y cuando cancelara los cánones adeudados a la fecha de su notificación, o que de lo contrario, en principio no podría ser oída en el proceso, conforme al artículo 384, numeral 4º del Código General del Proceso (C.G.P.). También se le refirió que debería pagar los cánones sucesivos.

La demandada MARIA YOLANDA CAIZEDO TIRADO, fue notificada en debida forma del líbelo, esto es, personalmente el día 12 de febrero de 2020 (folio 33 del expediente), sin que haya duda que se trabó la relación jurídico-procesal, estando vencido el término de traslado para dicha demandada desde el día 11 de marzo de 2020, sin que contestara al líbelo ni presentara excepciones.

[1] Ver clausula 2ª

Consecuente con lo anterior, y en virtud de lo señalado en el artículo 384, núm. 3° del Código General del Proceso, aplicable a éste asunto declarativo con trámite especial -verbal-, será procedente emitir sentencia escrita sin necesidad de audiencia oral registrada, como quiera que éste Despacho considera que no es necesario decretar pruebas de oficio y que yace en el expediente prueba suficiente de la existencia del contrato de arrendamiento cuya terminación se pide.

III. CONSIDERACIONES.

Teniendo en cuenta que se han observado los presupuestos procesales, y sin que se vislumbre causal de nulidad alguna que pueda invalidar lo actuado, se estima lo siguiente:

Respecto de la pretendida causal de Terminación del Contrato por "*Falta de pago del canon"*, es necesario tener presente que: Según los artículos 2000 y 2002 del Código Civil Colombiano (C.C.) es obligación del Arrendatario pagar el precio o renta adeudado, en los períodos estipulados. Es así como analizando estos artículos desde una perspectiva sistemática, la doctrina ha interpretado que se configura la mora en el pago del canon, cuando se ha dejado de pagar todo un período de renta, y no cuando sólo se paga tardíamente la misma, pero dentro del correspondiente período. Lo anterior por cuanto habría que considerar también los artículos 1524 y 1609 del C.C. en virtud de los cuales, sólo si el Arrendador ha cumplido con su obligación de permitir el uso y goce del bien arrendado, que por su carácter de ejecución sucesiva puede verificarse en un periodo entero determinado, entonces podrá éste alegar con razón legal que su contraparte contractual, el Arrendatario, ha incumplido. Ya que la ***causa*** del cobro del canon es la permisión efectiva de que se disfrute del inmueble arrendado, y no otra. De esta manera, sólo el Arrendador que ya ha cumplido con dicha obligación, puede entonces endilgar mora al Arrendatario que no haya pagado por el tiempo en que efectivamente se le permitió usar la cosa que arrendó, porque de lo contrario, tendría que darse aplicación a la regla: ***Quien no ha cumplido un contrato bilateral, no goza de respaldo jurídico para atribuir mora al otro contratante***.

Como viene de verse en los hechos descritos, especialmente en el escrito de la demanda, es claro que existe mora reiterada por la demandada. Referir no pago es una negación indefinida que no requiere de prueba, y se toma por acreditada, salvo que se infirme legalmente, lo que no ha ocurrido en este caso.

De lo anterior, se colige que los presupuestos para proferir sentencia se hallan plenos, por lo que habrá de proveerse en tal sentido.

V. DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto el **Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad de Envigado (Ant.),** administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Constitución y la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado por escrito el día 02 de mayo de 2018, suscrito entre JHON ALBERTO MEJIA GONZALEZ como arrendador; y MARIA YOLANDA CAIZEDO TIRADO, en calidad de arrendatario y MYRIAM TRINIDAD ARANGO VELEZ en calidad de codeudora, respecto del inmueble ubicado en la TRANVERSAL 34 C SUR No. 32 D 13, APTO 301 del Municipio de Envigado, (Linderos descritos a folio 01 y 11 del expediente), por mora reiterada y no enervada en legal forma en el pago de la renta.

SEGUNDO: Consecuente con lo anterior, la parte demandada, señora MARIA YOLANDA CAIZEDO TIRADO deberá, en el término de ocho (8) días después de la ejecutoria de esta sentencia, hacer entrega del inmueble arrendado, conforme a lo exigido por el artículo 308 del Código General del Proceso. En caso de que no se efectúe la devolución voluntariamente dentro de tal término, y cumplidos los requisitos procedentes de ley, habrá de efectuarse la legal restitución o lanzamiento, y para tal fin se comisionará a la Autoridad Administrativa Especial de Policía de Envigado[2] (Reparto).

TERCERO: Se condena en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante, en tanto se hayan efectivamente causado. Tásense según el artículo 366 del C. G. P.

BAPU

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

[2] Acuerdo No. 008 del 23 de abril de 2017 del Concejo Municipal de Envigado

Firmado Por:

CARLOS NELSON DURANGO DURANGO
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 003 MUNICIPAL CIVIL ORAL DE LA CIUDAD DE ENVIGADO-ANTIOQUIA

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: **7d47598ad9a980eda2ea066ba112b1416f6d076451b9f5bd7551264067aa9a2a**
Documento generado en 30/11/2020 12:29:10 p.m.

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