

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL

Pensilvania, Caldas, once (11) de enero de dos mil veintidós (2022)

Clase proceso : Restitución de bien inmueble
Radicado proceso: 17541408900120210007400
Demandante : MARÍA PAULA JARAMILLO LOAIZA
Demandadas : MARÍA MARGARITA MONTES BOTERO

Sentencia Única Instancia

Procede el Despacho a proferir sentencia en el proceso **VERBAL SUMARIO** de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** formulado por **MARÍA PAULA JARAMILLO LOAIZA**, quien actúa por medio de apoderado judicial en contra de **MARÍA MARGARITA MONTES BOTERO**.

LA DEMANDA

La parte demandante solicitó que se declarase la terminación del contrato de arrendamiento verbal celebrado entre las partes desde el día de la adquisición del inmueble por parte de la Sra. Jaramillo Loaiza, el día 30 de noviembre de 2018, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados desde el mes de diciembre de 2020, al no cancelar el mismo, como el incremento del 5%, y consecuentemente, que se ordenara a la demandada, restituir a la parte demandante el bien inmueble Local Comercial ubicado en la Calle 3ª Nro 7- 55 que ese encuentra en la PRIMERA PLANTA de esta localidad.

Imploró igualmente, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del bien inmueble a la arrendadora y propietaria de conformidad con el Art 384 del C.G.P.

Finalmente solicitó condenar en costas a la parte demandada en caso de oposición.

Como fundamentos fácticos expuso:

Que **MARÍA PAULA JARAMILLO LOAIZA**, en calidad propietaria arrendadora, y la señora **MARÍA MARGARITA MONTES BOTERO**, en calidad de arrendataria, celebraron contrato de arrendamiento verbal e indefinido el día 30 de noviembre de 2018, fecha esta en la que la primera adquirió el local comercial por compra realizada con Jorge Jaramillo Ramírez por medio de escritura pública Nro. 400 del 30 de noviembre de 2018 suscrita en la Notaría Única de Pensilvania, respecto al bien inmueble Local Comercial ubicado en la Calle 3ª Nro 7- 55 que ese encuentra en la PRIMERA PLANTA de esta localidad, el cual contiene los siguientes linderos:

"Por el FRENTE o NORTE linda con la Calle tercera (3ª) en una distancia de 3, 20 Mts, COSTADO DERECHO OCCIDENTE, linda con predio del Señor Julián Hincapié en 17,20 Mts, por el SUR linda con predio de propietario Macario Patiño n una extensión de 4,50 Mts por el COSTADO IZQUIERDO linda con predio de Rosalba Hoyos Vda de Gutiérrez en una extensión de 14,20 Mts, y con las escaleras de acceso al apartamento 3, por el CENTIT linda con el piso de la segunda planta, apartamento propiedad de Macario Patiño, por el NADIR linda con el suelo, área común de ambas unidades"

Que se pactó como canon de arrendamiento la suma de \$200.000 mensuales, los cuales eran pagaderos los 15 y 20 de cada mes de forma anticipada y en efectivo a través de la cuenta de Tobías Jaramillo Escobar, y la parte demandada incumplió con la obligación de cancelar los cánones de arrendamiento junto con su incremento del 5%, lo cual él fue notificado 24 de noviembre de 2020, constituyéndose en mora desde el **mes de diciembre de 2020**.

TRÁMITE PROCESAL

Prevía inadmisión inicial, mediante auto del 9 de julio de 2021, se admitió la demanda y se ordenó darle el trámite de verbal sumario.

Una vez notificada la demandada y transcurrido el término legal para que ésta se pronunciara sobre la misma, ésta no desconoció la calidad de arrendador de la demandante, no acreditó el pago de los cánones adeudados, no aportó recibo de pago de los últimos tres (3) períodos de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., y guardó silencio absoluto al respecto.

En virtud de lo anterior, la parte demandada el 11 de agosto de 2021, a través de apoderado judicial, solicitó se declarará una nulidad procesal, la cual fue resuelta de forma desfavorable a la parte pasiva de la litis mediante auto del 24 de septiembre de 2021. Decisión que fue objeto de recurso de reposición, el cual fue resuelto mediante auto del 25 de octubre de 2021.

Mediante auto del 2 de noviembre de 2021, conforme con el numeral 1º del Art. 161 del C.G.P., se decretó la suspensión del proceso hasta que fuese resuelta la acción constitucional interpuesta por la demandada en contra de este juzgado ante el Juzgado Promiscuo del Circuito de este Municipio.

Mediante auto del 18 de noviembre de 2021, atendiendo lo dispuesto por el Juzgado Promiscuo del Circuito de este Municipio, en sentencia proferida el 11 de los corrientes del mismo mes y año dentro de la acción de tutela instaurada en contra de este despacho judicial, se dispuso la reanudación del presente proceso y continuar con el trámite correspondiente.

Así las cosas, y de conformidad con lo preceptuado en el numeral 2º del inciso 2º del art. 278 del Código General del Proceso, dado que no existen pruebas por practicar, y en el numeral 3º del artículo 384 de la norma adjetiva, ya que la demandada no se opuso ni acreditó el pago de los cánones para poder ser escuchada, se procederá a proferir sentencia en forma anticipada, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Presupuestos Procesales

Encuentra el Despacho que los presupuestos procesales necesarios para la debida integración de la relación jurídica procesal se hallan reunidos a cabalidad. Por otro lado, no se vislumbra causal que invalide total o parcialmente lo actuado.

Problema jurídico Planteado

De cara a las pretensiones del gestor, se sigue que el conflicto que debe ocupar al Despacho acaece si procede o no la terminación del contrato de arrendamiento verbal, celebrado entre las partes, ya que la parte actora argumentó que la demandada presentaba mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de diciembre de 2020.

Del contrato de arrendamiento.

El artículo 1973 del C.C. define el contrato de arrendamiento en los siguientes términos:

“ARTICULO 1973. DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO. *El arrendamiento es un contrato en que las 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”*

La parte que proporciona el goce se llama **arrendador** y la parte que da el precio **arrendatario**.

El contrato de arrendamiento goza de las características de **bilateral**, ambas partes, arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, la primera a proporcionar el uso y goce de una cosa, y la segunda a pagar un precio o renta determinado. **Oneroso**, tanto arrendador como arrendatario persiguen utilidades, gravándose recíprocamente; el primero con la renta o precio, permitiendo el uso y el goce; el segundo con el disfrute de la cosa, atendiendo la renta o precio.

El contrato de arrendamiento, generalmente es **conmutativo**, se precisan de antemano los alcances de las prestaciones; de **ejecución sucesiva**, el contrato se realiza periódicamente, y consiguientemente las obligaciones se cumplen de manera sucesiva y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento. **Principal**, tiene existencia propia, no requiere de otro negocio para adquirir forma contractual. **Nominado**, el Código Civil se encarga de calificarlo y desarrollarlo y **Consensual**, se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio. No se requiere que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato. Sobre los extremos cosa y precio debe girar la declaración de convenirse en el uso y goce.

Merece especial claridad afirmar que el contrato de arrendamiento es **consensual** y no solemne pues se requiere solamente de la voluntad de las partes contractuales para su existencia jurídica, tal como lo define el artículo 1500 del Código Civil cuando enseña que el contrato es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento y es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil.

Al ser consensual como se indicó, el contrato de arrendamiento para su validez es ajeno a cualquier solemnidad. Significa lo anterior que cuando no hay prueba escrita documental de la celebración del contrato, no por eso deja de existir, deducción que se extracta del numeral 1 del artículo 384 del C.G.P, que reza:

“A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria”.

En torno a este anexo condicionante indispensable para la admisión de la demanda, ha dicho el doctrinante Hernán Fabio López Blanco:

"Ciertamente, en primer término, puede adjuntarse el documento que dé cuenta del contrato en original o copia, sin que importe para nada que esté autenticado o al menos firmado ante dos testigos, basta el documento contentivo del contrato de arrendamiento suscrito por las partes sin otra formalidad, para que reúna plenamente las exigencias propias de este anexo de la demanda, que la única finalidad que busca es mostrar desde un primer momento que realmente se efectuó el mismo, de donde se concluye que basta aportar el contrato de arrendamiento, en original o copia, firmado por arrendador y arrendatario, para que se cumpla el requisito.

“Si no existe la prueba documental del contrato, bien porque éste nunca se suscribió o porque el demandante no la tiene en su poder, puede solicitar un interrogatorio de parte extraprocésal y si de su práctica se determina la existencia del mismo servirá como prueba de ser tenido como el anexo especial que se requiere para dar curso a la demanda.

“Si tampoco es posible lograr la confesión, igualmente puede el demandante presentar “prueba testimonial siquiera sumaria”, o sea al menos dos declaraciones de personas que depongan acerca de la existencia del contrato de arrendamiento, quiénes son las partes, el objeto del mismo y la renta o canon, a fin de que su análisis le lleve al juez la convicción de la existencia del contrato, como sucede con toda prueba sumaria que, no nos cansamos de repetirlo, no es la prueba deficiente ni incompleta, ni un principio de prueba, sino la que

*acredita cabalmente el hecho, solo que aún no ha sido sometida al requisito de la contradicción”.*¹

De cara a lo anterior, en el presente asunto se adosó como prueba de la existencia del contrato la declaración extraprocesal, rendida por Gloria Amparo Loaiza Arango y Macario Patiño, el día 16 de julio de 2019, en la cual dan cuenta del contrato verbal de arrendamiento, sobre el bien inmueble Local Comercial ubicado en la Calle 3ª Nro 7- 55 que ese encuentra en la PRIMERA PLANTA de esta localidad en el que se cancela un canon de arrendamiento mensual por la suma de \$200.000.

Es de advertir que los contratantes en este asunto, se han ligado por medio de un negocio jurídico a que lo realicen, lo cumplan a cabalidad; por ello se encuentran sometidas en su actividad y conducta al acuerdo celebrado; si una de las partes incumple el compromiso, la misma ley sustancial señala lo atinente con la responsabilidad que asume frente a la parte que ha cumplido, que está dispuesta a cumplir y que se encuentra afectada con el incumplimiento.

✓ **De la causal invocada por la parte demandante, para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento.**

En el caso sublite se alegó como causal para la terminación del contrato por **mora en el pago de la renta**, desde el mes de diciembre de 2020

Ahora, siendo el pago una negación indefinida, quien la hace, en este caso el actor, se encuentra eximido de su prueba, trasladando la carga de demostrar el hecho contrario a la parte demandada, quien para ser escuchada debía cancelar los cánones de arrendamiento que el demandante alega como adeudados.

Como consecuencia de lo anterior; debía la parte demandada cancelar los cánones de arrendamiento adeudados o allegar prueba de haberlo cancelado; por lo tanto, y no existiendo constancia que la misma hubiese pagado los cánones adeudados, se puede concluir que están acreditados los elementos necesarios como presupuestos fácticos para declarar terminado el

¹ Instituciones de Derecho Procesal Civil Colombiano, parte especial Tomo II, Hernán Fabio López Blanco, págs. 171 y 172.

contrato de arrendamiento verbal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, norma que preceptúa:

***“Artículo 22.** Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*

*1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro **del término estipulado en el contrato” (Se destaca).***

En razón a lo esbozado se declarará terminado el contrato de arrendamiento verbal por mora en el pago de la obligación y se condenará a restituir el bien inmueble dentro de los **DIEZ (10) DÍAS** hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia.

Se condenará en costas a la demandada, las cuales serán liquidadas por la Secretaría del Despacho en el momento procesal oportuno, y en las que se incluirán como Agencias en Derecho la suma de ciento cincuenta mil pesos m/cte (\$150.000), de conformidad con lo establecido en el numeral 1º del art. 5º del Acuerdo No. PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Promiscuo Municipal de Pensilvania, Caldas**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento verbal celebrado entre **MARÍA PAULA JARAMILLO LOAIZA**, y **MARÍA MARGARITA MONTES BOTERO**, por el no pago oportuno de los cánones mensuales de arrendamiento, de conformidad con lo dispuesto en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del siguiente bien inmueble a **MARÍA PAULA JARAMILLO LOAIZA**: Local Comercial ubicado en la Calle 3ª Nro 7-55 que ese encuentra en la PRIMERA PLANTA de esta localidad, el cual contiene los siguientes linderos: “Por el FRENTE o NORTE linda con la Calle tercera (3ª) en una distancia de 3, 20 Mts, COSTADO DERECHO OCCIDENTE, linda con predio del Señor Julián Hincapié en 17,20 Mts, por el SUR linda con predio de propietario Macario Patiño n una extensión de 4,50 Mts por el COSTADO IZQUIERDO linda con predio de Rosalba Hoyos Vda de Gutiérrez en una extensión de 14,20 Mts, y con las escaleras de acceso al apartamento 3, por el CENIT linda con el piso de la

segunda planta, apartamento propiedad de Macario Patiño, por el NADIR linda con el suelo, área común de ambas unidades”.

TERCERO: Ordenar a **MARÍA MARGARITA MONTES BOTERO, RESTITUIR** a **MARÍA PAULA JARAMILLO LOAIZA**, en calidad de ARRENDADORA y PROPIETARIA el bien inmueble arrendado, identificado en el ordinal **SEGUNDO**, de esta providencia, en el término de **DIEZ (10) DÍAS** siguientes a la notificación de este fallo, so pena de realizarse la diligencia de restitución o lanzamiento.

CUARTO: En el evento de no realizarse la entrega dentro del término indicado, se **DECRETA EL LANZAMIENTO** de **MARÍA MARGARITA MONTES BOTERO** y/o de las personas que con ella ocupen el inmueble objeto de restitución.

QUINTO: COMISIONAR al señor **ALCALDE MUNICIPAL**, para que ordene a quien corresponda llevar a efecto la diligencia de lanzamiento del inmueble en referencia, si la misma tuviese lugar, a quien se le enviará el respectivo despacho comisorio con los insertos y anexos del caso.

SEXTO: CONDENAR en costas a la demandada y a favor de la parte demandante, las cuales serán liquidadas por la Secretaría del Despacho en el momento procesal oportuno, y en las que se incluirán como Agencias en Derecho la suma de ciento cincuenta mil pesos m/cte (\$150.000), de conformidad con lo establecido en el numeral 1º del art. 5º del Acuerdo No. PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(Firma Electrónica)

JENNY CAROLINA QUINTERO ARANGO
J U E Z

Notificación en el Estado Nro. 001
Fecha 12 de enero de 2021

Secretaria: _____
OMAIRA TORO GARCÍA

Firmado Por:

Jenny Carolina Quintero Arango

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Juzgado Promiscuo Municipal

Pensilvania - Caldas

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:

**357fb02462467ddb0ad67f4759f83e5754035d9a37239fba2540b976
158bce2**

Documento generado en 11/01/2022 04:19:10 PM

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