

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CUARTO PROMISCOU MUNICIPAL

Chinchiná, Caldas, veinte (20) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Proceso: Restitución de bien inmueble arrendado

Demandante: MARIA ZENAIDA CASTAÑEDA MONTOYA

Demandados: HERNANDO OSORIO LONDOÑO
MARIA NANCY LLANOS DUQUE

Radicado: 2022-00057-00

Sentencia: N° 02

Procede el Juzgado a dictar sentencia de única instancia, dentro del proceso Verbal sumario de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, de acuerdo a los siguientes:

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto interlocutorio del 31 de marzo de 2022, ordenándose correr traslado de ella a la parte demandada. Se notificó personalmente al señor HERNANDO OSORIO LONDOÑO y a la señora MARIA NANCY LLANOS DUQUE mediante notificación por aviso.

Ahora bien, una vez efectuado el recuento procesal respectivo, se torna imperioso precisar que no existe impedimento alguno para que el Despacho proceda a dictar sentencia, acorde con los lineamientos del artículo 384 del C.G.P, que dispone, para lo relevante en este caso, lo siguiente:

"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.

...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.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo."

Una vez efectuado el control de legalidad correspondiente, como lo exige el artículo 132 del C.G.P, se concluye que no se avizoran vicios que obliguen a infirmar lo actuado hasta el momento.

En tal virtud, se procede a decidir la cuestión planteada, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

En primer lugar, es importante advertir que, una vez revisado el expediente, el Despacho encuentra reunidos los presupuestos procesales para emitir decisión de fondo, como la capacidad para ser parte y la legitimidad en la causa, tanto por activa, como por pasiva, pues en tratándose del proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado, ésta fluye de la relación contractual que ata a demandante y demandados, quienes, para este caso concreto, son mayores de edad.

La relación contractual en el *sub lite*, dimana del contrato de arrendamiento de vivienda urbana que celebraron la señora MARIA ZENAIDA CASTAÑEDA MONTOYA como arrendadora y con debido poder especial dado por CLAUDIA LILIANA BEDOYA CASTAÑEDA propietaria del inmueble, y los señores HERNANDO OSORIO LONDOÑO y MARIA NANCY LLANOS DUQUE como arrendatarios, el día 1 de enero de 2021, como consta en dicho contrato anexado (vv-08426457), así mismo el poder y Escritura Pública del inmueble con la M.I. 100-84726 y ubicado en la carrera 7º # 7 - 23 de Chinchiná, Caldas; cumpliéndose con los requisitos del numeral 1 del art. 384 del C.G.P. que textualmente dispone:

"1. Demanda. 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 extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria -

Igualmente, se tiene que, frente a las disposiciones efectuadas entre las partes, el artículo 1602 del Código Civil, preceptúa:

"Todo contrato legalmente celebrado es una Ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino o por mutuo consentimiento o por causas legales "

Así mismo, el art. 1546 *ejusdem* dispuso que en los contratos bilaterales, si uno de los contratantes no cumple lo pactado, opera la condición resolutoria y, en tal caso, por ministerio de la Ley se faculta al otro contratante para pedir a su arbitrio, la terminación del contrato como lo pretende la parte actora, quien con el escrito de demanda aspira obtener la restitución del inmueble de marras, invocando como causal para impetrar la entrega del mismo, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Competencia.

De otra parte, este Juzgado es competente para conocer del presente asunto por su naturaleza, su cuantía y el lugar donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de restitución, el cual se encuentra plenamente identificado.

Finalmente, los demandados fueron debidamente notificados, la señora MARIA NANCY LLANOS guardando silencio, y frente al señor HERNANDO OSORIO LONDOÑO se debe advertir que pese a que desde el auto admisorio de la demanda y en su notificación se le puso de presente que como la demanda se fundamenta en la falta de pago de la renta, *“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.”* De lo cual sólo remitió un escrito pero no aportó ningún tipo de soporte de que hubiera consignado a órdenes del despacho los canones adeudados, ni tampoco allegó recibos de pago expedidos por la arrendadora en consecuencia no podrá ser oído en el caso de marras y de ahí que se pueda predicar que su derecho de defensa, en las distintas modalidades en que se proyecta, se mantiene indemne.

Caso concreto.

Como primera medida, es menester precisar que el contrato de arrendamiento pactado entre las partes, no fue desconocido por la pasiva, luego el Despacho se encuentra facultado para emitir la sentencia que en derecho corresponde. Así las cosas, deberá proferirse sentencia ordenando la restitución del referido inmueble.

El legislador ha optado por darle consecuencias negativas a la postura pasiva del arrendatario, cuando no se opone a la demanda dentro del término de ley, así como cuando no consigna los valores que se contemplan por concepto de arrendamiento en el contrato que los vincula.

Lo que se desprende del presente proceso es la terminación del contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la carrera 7^o # 7 -23 del municipio de Chinchiná, Caldas, cuyo canon inicial fue pactado en la suma de \$550. 000.00, siendo que, al momento de la presentación de la demanda, se adeudaba 4 cánones en su

totalidad, sin que el demandado se hubiera opuesto debidamente al respecto, se colige, además, que la obligación de pagar oportunamente el canon de arrendamiento no fue satisfecha; por tanto, se verifica el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

Recordemos el contenido del artículo 1608 del código civil:

"MORA DEL DEUDOR. El deudor está en mora:

1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.

2o.) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.

3o.) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor".

Y la ley 820 de 2.003 versa sobre las obligaciones del arrendatario, entre las cuales se tienen, para lo relevante en este caso, las siguientes:

"Son obligaciones del arrendatario:

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido....."

Así las cosas, de conformidad con lo informado por la parte demandante, el arrendatario, no efectuó los pagos de los cánones de arrendamiento desde diciembre de 2021 hasta la interposición de la demanda, siendo pactado en el contrato que cada renta se cancelarías durante los primeros 5 días de cada mes, cuya mora todavía persiste, todo lo cual conlleva al incumplimiento del negocio y, como corolario lógico, a su terminación, en tratándose en el *sub lite* de un contrato de arrendamiento.

En este punto, es menester recordar que el proceso de Restitución de Inmueble Arrendado es un proceso declarativo o de conocimiento por esencia. Los procesos declarativos buscan que el Juez una vez haya efectuado el justiprecio respectivo, de

la mano con los elementos de juicio traídos a cuento en debida forma, profiera sentencia conforme a la pretensión aducida en la demanda, o absuelva al demandado según el caso.

La finalidad de este trámite apunta principalmente a decretar la terminación de la relación sustancial de la cual proviene el contrato de arrendamiento y, consecuentemente, que el demandado restituya el inmueble que le fue dado en arrendamiento.

Bajo ese prisma, corresponde al Juzgado decidir la cuestión planteada, cuando el demandado guarda silencio y no se opone a las pretensiones, así como que no se allegaron elementos de juicio que permitieran acreditar la cancelación de los cánones de arrendamiento desde la fecha de la presentación de la demanda, hasta la fecha de la presente decisión; obligación que se encuentra respaldada con el precitado contrato de arrendamiento.

Como consecuencia de lo anterior, se tiene que la principal obligación adquirida por el arrendatario, fue la de cancelar los cánones de arrendamiento en la forma y términos indicados en el acuerdo que los vincula con la parte arrendadora, y que el incumplimiento de dicha obligación contractual, incluso en el eventual caso de que se efectuara un pago a destiempo de las rentas relacionadas en la demanda, así como que a la hora de la mora por dicho concepto persiste, sin que se haya desvirtuado en ningún momento tal aspecto, le da derecho a la señora María Zenaida Castañeda en calidad de arrendadora, solicitar la restitución del bien arrendado.

En tal virtud, sin necesidad de mayores elucubraciones se ordenará la restitución del bien inmueble de marras por parte de los demandados, a la señora MARIA ZENaida CASTAÑEDA quien obra con poder especial de la señora CLAUDIA LILIANA BEDOYA CASTAÑEDA, se condenará en costas a la parte demandada, por haber sido vencida en esta instancia.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal de Chinchiná, Caldas, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DAR POR TERMINADO el contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble, que celebraron la señora MARIA ZENAIDA CASTAÑEDA MONTOYA como arrendadora y los señores HERNANDO OSORIO LONDOÑO y MARIA NANCY LLANOS DUQUE en calidad de arrendatario, contrato del 1 de enero de 2021, sobre el bien inmueble con nomenclatura carrera séptima # 7 - 23 del Municipio de Chinchiná, Caldas, linderos específicos que se encuentra en la Escritura Pública No. 242 del 26 de marzo del 2002 de la Notaria Segunda de Chinchiná, Caldas y M.I. 100-84726 de la ORIP de Manizales.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR LA RESTITUCIÓN** del bien inmueble mencionado dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia a la parte demandante.

TERCERO: Si la parte demandada no hace entrega del bien inmueble en forma voluntaria, se comisiona a la Inspección de Policía de Chinchiná para la realización de la diligencia de lanzamiento.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, las cuales serán liquidadas, una vez se encuentre ejecutoriada la presente decisión. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$125.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


WALTER MALDONADO OSPINA
JUEZ

Firmado Por:

**Walter Maldonado Ospina
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 004 Promiscuo Municipal
Chinchina - 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: **d2485a9a1e8a60b405a73fb7545882e0ca8d00b46f0d02fddb4b683d4a7a0288**

Documento generado en 20/05/2022 09:28:48 AM

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