

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
SANTIAGO DE CALI**

SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA No. 08.

-PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
ARRENDADO.
-DEMANDANTE: VIVIANA GRANADA LONDOÑO.
-DEMANDADOS: OSCAR GRANADA MORENO
-RADICACIÓN: 76001-40-03-002-2021-00274-00.

**QUINCE (15) DE ABRIL DE DOS MIL VEINTICUATRO
(2024)**

1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO.

Corresponde a este Despacho Judicial proferir decisión de fondo mediante sentencia de única instancia dentro del proceso de la referencia.

Lo anterior, en razón a que el presente proceso está sometido al trámite verbal y según lo establece el inciso final del artículo 384 -3° del C. G. del P., el Juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda, sin necesidad de convocar a audiencia.

Como en este caso no hubo oposición y las pruebas aportadas con la demanda son suficientes para resolver el litigio, sin haber más pruebas pendientes por practicar o decretar, se configura la causal aludida que se encuentra en armonía con el numeral 2° del artículo 278 del C. G. del P., entonces se proferirá sentencia escrita.

2. ANTECEDENTES.

La demandante VIVIANA GRANADA LONDOÑO actuando a través de apoderada judicial, indica en su libelo genitor, que mediante contrato verbal celebrado en el mes de septiembre de 2016 arrendó el bien inmueble ubicado en la carrera 44 numero 1A – 19 de la ciudad de Cali al señor OSCAR GRANADA MORENO.

Como canon de arrendamiento, el arrendatario se obligó a pagar a favor de la demandante, la suma de \$400.000 mensuales, los cuales debían ser pagados los primeros 5 días de cada mes. Adicionalmente, se obligó a pagar los correspondientes servicios públicos y a conservar el bien inmueble en condiciones óptimas.

Sin embargo, manifestó la parte actora que el arrendatario incumplió con el contrato de arrendamiento por los siguientes motivos:

1. Mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de septiembre de 2016.
2. Mora en el pago de servicios públicos con empresas municipales

- por valor de \$3.934.762 a la fecha de presentación de la demanda.
3. Deterioro del bien inmueble arrendado y uso para consumo de estupefacientes con posibles consecuencias para la arrendadora de tipo penal.

Por ende, la demandante, a través de su apoderada judicial, pretende: **i)** que se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito con el demandado OSCAR GRANADA MORENO, **ii)** que se ordene la restitución del inmueble arrendado, **iii)** que, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del bien inmueble arrendado **iv)** se condene al arrendatario en costas

3. ACTUACIÓN PROCESAL.

3.1. Mediante auto No. 839 de 4 de mayo de 2021 el despacho admitió la demanda verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado formulada por VIVIANA GRANADA LONDOÑO en contra de OSCAR GRANADA MORENO y fijó como fecha el día 16 de junio de 2021 para adelantar diligencia de inspección judicial, a fin de verificar el estado del inmueble objeto de restitución.

3.2. Llegada la fecha y hora señalada para adelantar la inspección judicial, el despacho se trasladó al inmueble para verificar el estado del inmueble; encontrándolo en estado de deterioro y en abandono de mantenimiento en su estructura y acabados, adicionalmente, se evidenció trabajos de construcción no autorizados por la propietaria, por lo tanto, en aplicación del numeral 8 del Artículo 384 del C.G.P., el despacho ordenó la entrega provisional del inmueble a favor de la demandante.

3.3. Posteriormente, en razón a la entrega provisional del inmueble, y ante el desconocimiento del domicilio de demandado, a través de auto 3105 de 12 de enero de 2022, el despacho ordenó el emplazamiento del señor OSCAR GRANADA MORENO, su inclusión en el Registro Nacional de personas Emplazadas y por economía procesal el nombramiento de curador *ad litem*.

3.4. Una vez realizado el Registro y culminado el término que otorga la Ley, este no compareció a notificarse de la demanda. Por lo tanto, el día 15 de noviembre de 2024 se procedió a notificar al Dr. OMAR ADOLFO JIMENEZ LARA como curador *ad litem* del señor OSCAR GRANADA MORENO.

3.5. Encontrándose dentro del término legal, el día 6 de diciembre de 2024, el curador *ad litem* presentó contestación de demanda, sin formular excepciones.

4. PROBLEMA JURIDICO.

En pro de dilucidar la tesis respecto de la cual se pronunciará el Despacho, es preciso plantear el problema jurídico, el cual se relaciona a continuación:

¿El demandado incumplió el contrato de arrendamiento por el no pago de los cánones de arrendamiento, servicios públicos y deteriorar el bien inmueble?

5. CONSIDERACIONES.

5.1. El contrato de arrendamiento y su restitución por vía judicial.

En los términos del artículo 1973 del Código Civil, el contrato de arrendamiento es un negocio jurídico en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente, la una a conocer 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 por un precio determinado, mismo que puede constar en un contrato celebrado en forma verbal o escrita.

En lo que respecta a las cosas que son susceptibles de arrendarse, se encuentran tanto las corporales como incorporales, que pueden usarse sin consumirse, inclusive siendo ajenas; ahora, frente a precio, este puede ser en dinero o en frutos naturales de la cosa arrendada, totales o parciales, y cuando son pagos de tracto sucesivo o periódicos, dicho precio va a tener la connotación de “renta” o “canon”, y frente a los sujetos contratantes el que da el goce de la cosa será el arrendador, mientras que el que paga el precio, acuñará el nombre de arrendatario, lo anterior al tenor del artículo 1977 del CCC.

Por lo expuesto, debe precisarse que, en esta clase de contrato, las principales obligaciones que emergen de dicho negocio jurídico, son, para el arrendador a la luz del artículo 1982 del CCC, las de entregar la cosa arrendada, mantenerlo en estado útil y librar al tenedor de cualquier perturbación que afecte el goce de la cosa arrendada; ahora para el arrendatario, de conformidad con el artículo 1996 del CCC, sus obligaciones serán las de usar la cosa según el espíritu del contrato, pagar el precio o renta y restituir la cosa a la finalización del contrato de arrendamiento.

En lo que refiere al pago del precio, aquel debe realizarse en los periodos estipulados, de ahí que sea procedente el acuerdo de las partes sobre el pago del precio de los cánones en forma anticipada, cuando así se ha estipulado, entonces, nace para el arrendatario la obligación de pagar anticipadamente por constituir ese acuerdo de voluntades una Ley para los contratantes, de conformidad con lo previsto en el artículo 1602 del estatuto civil, y si el arrendatario no satisface el pago en el tiempo convenido, incurre en incumplimiento del contrato por mora en el pago del precio o renta acordada.

Ahora, en lo que concierne al proceso de restitución de bien inmueble arrendado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 384 del CGP., aquel se debe tramitar mediante un proceso verbal, en el cual se ordena la restitución del inmueble arrendado y el reconocimiento de indemnizaciones a que hubiere lugar, con la advertencia de que, para el caso en concreto, los aspectos sustanciales de la causal invocada para aquella restitución, se regulan por la ley 56 de 1985, y en cuanto a los aspectos procesales, estos se reglan de acuerdo a la ley 820 de 2003, por así disponerlo esta última en sus artículos 42 y 43.

En el caso planteado, el actor señala como causal la referente entre otros a la mora en el pago del canon de arrendamiento, que corresponde al desconocimiento de lo dispuesto en el artículo 2000 del Código Civil que regula la obligación del arrendatario del pago del precio o renta.

6. CASO CONCRETO.

Descendiendo al caso en concreto, es necesario tener en cuenta que el *petitum* de la demanda, se sustenta en el incumplimiento del contrato verbal de arrendamiento por parte del arrendatario, con sustento en la causal de falta de pago de los cánones de arrendamiento, servicios públicos e indebido uso y deterioro del inmueble.

Al respecto, se debe precisar que dentro del ordenamiento jurídico no se contempla algún tipo de solemnidad para la celebración del contrato de arrendamiento, por ende, este puede celebrarse por las partes de forma verbal o escrita; en el presente caso, consta en el plenario la prueba extraprocesal de la arrendataria en donde manifiesta que celebró contrato verbal de arrendamiento con el señor OSCAR GRANADA MORENO, prueba que no fue refutada ni desvirtuada por el curador *ad litem* del demandado.

Ahora bien, por disposición de la Ley el arrendatario está en la obligación de pagar el precio o renta y frente a dicha obligación, el numeral 1º del artículo 1608 del C. Civil determina que el deudor está en mora "*Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley, en casos especiales, exige que se requiera al deudor para constituirlo en mora...*"

En el asunto en particular, la prueba del incumplimiento del contrato, por falta de pago de los cánones de arrendamiento, se basa en la afirmación hecha por la parte actora, en su escrito de la demanda, al indilgar en contra de la demandada, el incumplimiento del pago de la renta. Al punto, el artículo 167 del CGP, indica que las afirmaciones y negaciones indefinidas no requieren de prueba; por lo tanto, le basta al arrendador afirmar que no se le han cancelado los cánones de arrendamiento de ciertos meses para que haya de presumirse verdadero tal hecho, en tanto que el arrendatario no presente la prueba del hecho afirmativo del pago por los valores adeudados.

Bajo este escenario, cobra importancia la carga dinámica de la prueba, regulada en el articulado antes indicado, toda vez que la parte que se encuentre en mejor posición para probar un hecho, por su cercanía con el material probatorio o por tener en su poder el objeto de prueba, tendrá a su cargo probar los hechos que se indilgan a su cargo, en este caso, la afirmación negativa e indeterminada, hecha por el arrendador, necesariamente debe ser desvirtuada por la arrendataria, con los documentos idóneos que soporten su pago.

No obstante, el caso en particular, el demandado representado por curador *ad litem* contestó la demanda, sin proponer excepción alguna. En consecuencia, al encontrarse probada la suscripción del contrato de arrendamiento y el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento a partir de septiembre de 2016, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento objeto del asunto y su consecuente restitución y condena en costas al demandado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 numeral 2 del Código General del Proceso.

7. DECISION.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato verbal de arrendamiento suscrito entre VIVIANA GRANADA LONDOÑO como arrendadora y OSCAR GRANADA MORENO como arrendatario en el mes de septiembre de 2016, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 44 numero 1A – 19 de la ciudad de Cali, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: SIN LUGAR A ORDENAR la restitución del bien inmueble arrendado, por cuanto, el mismo ya fue restituido a favor de la demandante a través de medida provisional ordenada el día 16 de junio de 2021.

TERCERO: CONDENAR al pago de costas y agencias en derecho a la parte demandada, según lo previsto en los artículos 365 y 366 del C.G. del P. **LIQUÍDENSE** por la secretaría las primeras y **FÍJENSE** como agencias en derecho, la suma de \$500.000.

CUARTO: ARCHÍVENSE las diligencias, previas las anotaciones de rigor en los libros respectivos.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE
El Juez,



DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA