

RAMA JUDICIAL



CALI - VALLE

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Cali V, veintiséis (26) de febrero de dos mil veintiuno (2.021).

SENTENCIA No. 003

RADICACIÓN 2020-00049-00

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Cumplida como se encuentra la ritualidad del presente proceso ABREVIADO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, instaurado por ANGELA PATRICIA VELASCO ARANGO, por medio de apoderado judicial contra CARLOS EDUARDO ROJAS RAMON, LUZ MARINA MORALES MADIEDO y DIANA CAROLINA ROJAS MALLARINO, mayores de edad y vecinos de ésta ciudad, pasa a Despacho con el objeto de proferir sentencia a lo que se procede al no encontrar nulidad que invalide lo actuado, con base en los siguientes:

HECHOS

- (i).- Que la parte actora como arrendador celebró contrato de arrendamiento el 12 de mayo de 2017, con los señores CARLOS EDUARDO ROJAS RAMON, LUZ MARINA MORALES MADIEDO y DIANA CAROLINA ROJAS MALLARINO, sobre el inmueble ubicado en la **Carrera 23 No. 1 - 67 Oeste, barrio Miraflores de la ciudad de Cali**, destinado para vivienda, por el término de doce (12) meses, a partir del 13 de mayo de 2017 al 12 de mayo de 2018, prorrogable entre las partes.
- (ii)- Que en el contrato de arrendamiento objeto de la Litis se pactó como canon mensual la suma de \$850.000, pagadero anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad, siendo el ultimo canon a mayo 13 de 2019 la suma de \$912.900.
- (iii)- Que la parte demandada ha incumplido con la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma estipulada en el contrato, e incurrió en mora,

adeudando a la fecha de la presentación de la demanda los siguientes cánones, diciembre 13 de **2017** a 12 de diciembre de **2018**, de diciembre 13 de **2018** a 12 de diciembre de **2019**, de diciembre 13 de **2019** a febrero 12 de **2020**, cada uno por la suma correspondiente con su incremento.

(iv).- El incumplimiento del arrendatario facultó al arrendador para solicitar judicialmente la terminación del contrato y la restitución del inmueble, sin necesidad de requerimiento alguno.

PRETENSIONES

La parte actora solicita se declare terminado el contrato de arrendamiento que tienen celebrado con el demandado del bien inmueble ubicado en la **Carrera 23 No. 1 - 67 Oeste, barrio Miraflores de la ciudad de Cali** y se ordene la restitución de dicho inmueble arrendado, que se declare que el arrendatario ha incumplido su obligación al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento señalados en los hechos, y que se condene en costas.

ACTUACIONES PROCESALES

Correspondió por reparto conocer del presente asunto el cual mediante auto interlocutorio No. 376 del 02 de julio de 2020 fue admitida la demanda, luego de que fuere subsanada en debida forma, disponiendo además su notificación y traslado a la parte demandada.

El auto admisorio de la demanda fue notificado a los demandados CARLOS EDUARDO ROJAS RAMON y LUZ MARINA MORALES MADIEDO por medio de aviso, el cual fue debidamente cotejado cumpliendo las exigencias previstas en los Art. 291 y 292 del C.G.P., sin que se hubiesen propuesto excepciones oportunamente.

Por otra parte, el apoderado de la parte actora en memorial del 13 de noviembre de 2020 informa que desiste de las pretensiones de la demanda en relación con la señora DIANA CAROLINA ROJAS MALLARINO.

En tales circunstancias, este despacho, dispuso pasar el presente proceso para que se profiera la sentencia respectiva, si tenemos en cuenta que la parte pasiva no se opuso a los hechos, ni a las pretensiones de la demanda.

PRESUPUESTOS PROCESALES

Antes de entrar a resolver el fondo de este asunto, es menester verificar si se encuentran reunidos los presupuestos procesales o requisitos indispensables para la validez de la relación jurídica procesal, sin los cuales la litis no podría desatarse, la demanda se encuentra en forma pues cumple con las exigencias del artículo 82 y siguientes, del Código General del Proceso. El juez es competente para conocer de este asunto en razón de la cuantía y la ubicación del inmueble; las partes son personas naturales y están capacitadas para comparecer al proceso.

CONSIDERACIONES

Según el artículo 1973 del Código Civil, en el contrato de arrendamiento dos partes se obligan entre si, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por ese goce, obra o servicio un precio determinado." El contrato de arrendamiento es bilateral, oneroso, consensual. Se precisa de documento más como instrumento de prueba que como solemnidad. Es así mismo conmutativo y de ejecución sucesiva.

La relación jurídico-procesal en este proceso se traba, entre quienes tengan la calidad de arrendador y arrendatario, quienes se encuentran legitimados para intervenir en el mismo.

Descendiendo a la cuestión en litigio, la relación contractual se allegó a la demanda, conforme a lo estipulado en el artículo 188 y 384 del Código General del Proceso, que dice: " *Restitución de Inmueble Arrendado*. Cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se aplicarán las siguientes reglas: Parágrafo 1°. - Demanda y traslado. 1°. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario...o prueba testimonial siquiera sumaria".

En el caso de autos, reposa contrato en documento privado suscrito por la señora ANGELA PATRICIA VELASCO ARANGO, en calidad de arrendadora y los señores CARLOS EDUARDO ROJAS RAMON, LUZ MARINA MORALES MADIEDO y DIANA CAROLINA ROJAS MALLARINO en calidad de

arrendatarios, el cual no fue tachado de falso por la parte demandada, conforme a lo establecido en los artículos 269 y 270 del Código General del Proceso.

Con fundamento en la relación contractual de las partes, se procederá al análisis de la causal de "**mora**" en el pago de los cánones argumentados por el actor, quien manifiesta que la parte demandada ha incumplido con la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma estipulada en el contrato, siendo el canon actual de \$912.900.00, e incurrieron en mora adeudando a la fecha de la presentación de la demanda adeudando a la fecha de la presentación de la demanda los siguientes cánones, diciembre 13 de **2017** a 12 de diciembre de **2018**, de diciembre 13 de **2018** a 12 de diciembre de **2019**, de diciembre 13 de **2019** a febrero 12 de **2020**, cada uno por la suma correspondiente con su incremento.

El Código Civil, establece en su artículo 2000, que: "*El arrendatario es obligado al pago del precio o renta...*" Esa obligación de pagar, deberá hacerse en los términos establecidos por las partes en el contrato o a falta de convenio entre ellas, se efectuará, conforme a la costumbre del país y, no existiendo acuerdo ni costumbre aplicable al caso, se deben seguir las reglas contenidas en el artículo 2002 *Ibídem*.

Considerando lo anterior y de acuerdo a la naturaleza del contrato (su definición artículo 1973 del Código Civil), a quien debe pagarse el canon o renta, es al arrendador, a menos que se haya pactado que reciba persona diferente de él, en cuyo caso reputará que el arrendatario ha cumplido debidamente con su obligación de pagar.

En el evento que el arrendador se niegue a recibir el pago de la renta a los arrendatarios, éstos últimos, deben proceder a hacer uso de lo establecido en los Decretos 1816 de agosto 6 de 1990, en concordancia con el Decreto 2813 de 1978.

Entonces, la obligación de pagar las anteriores sumas de dinero recaía sobre los arrendatarios y es a estos a quienes le correspondía demostrar que cumplieron con las prestaciones de acuerdo a lo pactado.

Como quiera que en el caso de autos, la parte demandada no contesto la demanda, allanándose por tanto a las pretensiones de la misma, será menester dar aplicación al numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso, que consagra: "*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.*"

Ahora bien, el Despacho encuentra procedente el desistimiento que hace el apoderado de la parte actora, de las pretensiones de la demanda en relación con la señora DIANA CAROLINA ROJAS MALLARINO, como quiera que cumple con los requisitos del art. 314 del C.G.P .

En mérito de lo expuesto, EL JUEZ VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

RESUELVE:

1-ACEPTAR el desistimiento de seguir la ejecución contra la señora DIANA CAROLINA ROJAS MALLARINO, continuar el proceso contra los señores CARLOS EDUARDO ROJAS RAMON, LUZ MARINA MORALES MADIEDO.

2- DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora **ANGELA PATRICIA VELASCO ARANGO**, en calidad de arrendadora y **CARLOS EDUARDO ROJAS RAMON, LUZ MARINA MORALES MADIEDO** en calidad de arrendatarios y del cual se da fe en el documento obrante a folios "2-6" del cuaderno principal acompañado como base de la presente acción de Restitución de bien inmueble.

3- ORDENAR a los señores **CARLOS EDUARDO ROJAS RAMON, LUZ MARINA MORALES MADIEDO** y a todas aquellas personas que dependan o deriven derechos del bien inmueble determinado en el cuerpo de esta providencia, entregarlo debidamente desocupado, y de manera voluntaria, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo, al demandante o a quien sus derechos representen.

4- DECRETAR el lanzamiento de los señores **CARLOS EDUARDO ROJAS RAMON, LUZ MARINA MORALES MADIEDO**, si no entregare voluntaria y completamente desocupado el inmueble objeto de la presente acción, el cual se encuentra determinado en los hechos de esta providencia.

5- CONDENAR en costas a la parte demandada. TÁSENSE por secretaría. -

6- SEÑÁLESE como agencias en derecho la suma de 2 S.M.M.L.V

COPÍESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE. -

La Juez,


LIZBET BAEZA MOGOLLON

JUZGADO 28 CIVIL MUNICIPAL ORAL

SECRETARIA

En Estado No. **40** de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: **11 DE MARZO DE 2021**

ANGELA MARIA LASSO

La Secretaria