



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Calima El Darién Valle del Cauca, catorce (14) de marzo del año dos mil veintidós (2022)

VERSIÓN ESCRITA DE LA SENTENCIA ORAL PROFERIDA DENTRO DEL PRESENTE PROCESO (Para facilitar su consulta o examen a las partes, superior funcional, juez disciplinario y/o penal, órganos de control, etc. Y como copia de seguridad ante eventuales daños del CD o dispositivo de audio respectivo).

Providencia: Sentencia No. 22
Proceso: Verbal – Restitución de Bien Inmueble Arrendado
Demandante: Michael Javier Santis Giraldo
Demandados: Osvaldo Espinosa Manzano
Radicado: 76-126-40-89-001-2021-00290-00

1. OBJETO DE ESTE PRONUNCIAMIENTO

1.1. Procede el despacho a través del presente proveído a tomar la decisión que en derecho corresponda dentro del presente proceso verbal sobre Restitución de Inmueble Arrendado, promovido a través de apoderado judicial, por el Señor Michael Javier Santis Giraldo contra el señor Osvaldo Espinoza Manzano.

2. ANTECEDENTES

2.1. Como hechos que sustentaron la demanda, tenemos que el señor Michael Javier Santis Giraldo, el día cuatro (4) de mayo del año 2017 suscribió contrato de arrendamiento de predio rural con el señor Osvaldo Espinosa Manzano en calidad de arrendatario sobre el bien inmueble ubicado en la vereda La Florida jurisdicción de este Municipio de Calima el Darién valle del cauca e identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 373-96274.

2.2. Que el contrato de arrendamiento se pactó por un periodo de un (1) año, iniciando el 4 de mayo de 2017, con un canon mensual de arrendamiento de \$800.000 pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual.

2.3. Que en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento se estipula que en caso de mora o el no pago oportuno por parte del arrendatario, el arrendador queda facultado para decretar la terminación del contrato de

manera unilateral y que a la fecha de presentación de esta demanda el arrendatario adeuda los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2021 por valor cada uno de \$800.000.

3. LA RELACIÓN JURÍDICO PROCESAL

3.1. Al reunir la demanda los requisitos legales, este despacho mediante auto interlocutorio No. 760 del 24 de noviembre de 2021 procedió a su admisión, se ordenó impartir el trámite establecido en el artículo 368 y S.S. del Código General del Proceso y demás normas concordantes, así mismo, se ordenó la notificación personal del demandado, concediéndosele el término de veinte (20) días para contestarla si a bien lo tenía, y se realizaron los demás pronunciamientos de Ley.

3.2. El señor Osvaldo Espinosa Manzano fue debidamente notificado de manera personal en este despacho, del auto admisorio de la demanda el día primero (1) de Diciembre de 2021, se le corrió traslado para contestar o proponer excepciones por el término de veinte (20) días, término en el que contesta la demanda y propone excepciones de mérito.

3.3. Vencido dicho término, el demandado guardó silencio.

3.4. Por auto No. 116 del 10 de febrero de 2022, se procedió al decreto de pruebas y se ordenó dar aplicación a lo preceptuado en el artículo 97 del Código General del Proceso en cuanto a no tener por ciertos los hechos que admiten confesión.

4. CONSIDERACIONES:

Presupuestos Procesales:

4.1. Cuando nos orientamos a concluir una confrontación jurídica o litigio, se está en el compromiso de verificar la formación y el avance normal del proceso, es decir, explorar la presencia de la relación procesal, por ello, y previo cualquier análisis de fondo, debe el despacho identificar la presencia de los elementos denominados presupuestos procesales, como son: demanda en forma, competencia del juez y capacidad para actuar y comparecer al proceso; los cuales se observa con claridad se hallan presentes, y ello, el fundamento para determinar que no existe obstáculo para la integración de la relación procesal y el pronunciamiento sobre el mérito de la litis.

4.1.1. El primero de ellos se halla acreditado, con el lleno de los requerimientos de los artículos 82, 83, 84 y 85 del Código General del Proceso. El segundo, se refiere a la competencia del juez de conocimiento, que para el presente caso es la naturaleza, cuantía y ubicación del bien

inmueble, la cual radica en el despacho por cuanto la cuantía es mínima y el inmueble se encuentra ubicado en esta localidad. El tercero de los presupuestos, es la capacidad de las partes para comparecer al proceso, que se halla, en la capacidad procesal adjetiva, es decir, la potestad de comparecer ante la jurisdicción para formular pretensiones a la parte demandada, mediante apoderado judicial, conforme al poder especial conferido por el arrendador y el contrato escrito de arrendamiento de inmueble comercial allegado a la presente demanda.

4.1.2. Por último, en lo que atañe a la parte demandada, está legitimado a concurrir al juicio como pasiva por encontrarse el vínculo contractual con el demandante.

4.1.3. No se observa entonces vicio alguno que dé lugar a declarar la nulidad total o parcial de la actuación.

4.1.4. Además, las normas de procedimiento son de orden público y no pueden ser desconocidas o violadas ni por las partes ni por el juez, pues en ello va involucrado el derecho constitucional del debido proceso, que aparece instituido en el artículo 29 de la Constitución Nacional, conforme al cual el proceso se debe surtir ante juez competente y con observancia de las formas propias de cada juicio, parámetros éstos que fueron tenidos en cuenta en este asunto.

4.2. Ahora bien, puntualiza el Código Civil el contrato de arrendamiento, así:

“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.

4.3. Precisemos igualmente que la acción de restitución no emerge del derecho de propiedad, sino del contrato mediante el cual, el arrendador del bien, sea o no el propietario, ha convenido con el arrendatario en proporcionarle el goce del inmueble, luego la acción la tiene el arrendador, a quien le corresponderá demandar la culminación del contrato de arrendamiento, que es lo que se pretende en este juicio, por el no pago del canon de arrendamiento y como consecuencia de tal terminación, devendría la restitución y aun, por negativa del arrendatario a desocupar el bien, su lanzamiento. Pues la restitución depende de la suerte que corra la terminación.

4.4. Corolario, tenemos que el fin del contrato de arrendamiento es de una parte la entrega del inmueble y de la otra el goce y uso de ella y a pagar un precio por ello, siendo consecuencia lógica, que los parámetros en marcadores de dicho vínculo, no se encuentran cimentados sobre aspectos solemnizantes, sino consensuales, circunstancia esta que incide

para tener conformado el contrato desde el preciso instante de las estipulaciones acordatorias, en cuanto al precio y la cosa.

5. DEL CASO CONCRETO

5.1. Teniendo como referente el antepuesto marco normativo, se hace necesario establecer si se reúnen los elementos que estructuran la acción impetrada y requerida por la parte actora, pudiendo teorizar con toda claridad, que la prueba está dada por la presencia dentro de la foliatura del contrato de arrendamiento de vivienda rural, suscrito el día cuatro (04) de mayo del año dos mil diecisiete (2017) entre el señor Michael Javier Santis Giraldo en calidad de arrendador, y el señor Osvaldo Espinosa Manzano en la de arrendatario, dentro del cual se establece, que el primero de ellos da en arrendamiento el bien inmueble rural ubicado en la vereda La Florida, sector La Playita jurisdicción de este municipio de calima el Darién, Valle del Cauca, con un canon mensual de arrendamiento de \$800.000 pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo contractual al arrendador.

5.2. En tal virtud, hemos de tener en cuenta y analizaremos detalladamente esas pruebas documentales que apoyaron los argumentos tenidos en cuenta por la parte actora para adosar o sustentar cada una de sus pretensiones.

5.3. Deviene entonces, que la presente actuación se edificó, con fundamento en dicho contrato de arrendamiento, a través del cual los contratantes desde la misma suscripción del mismo, asumieron unas obligaciones, que debían o deben cumplir a satisfacción, ya que de no hacerlo, el equilibrio contractual quedaría completamente en el vacío, se rompería el contrapeso del deber jurídico contractual, conllevando a un grave desajuste en las relaciones económicas de los interesados.

5.4. Por esta razón, la ley se empeña en que los contratantes sean respetuosos y estrictos en el cumplimiento de la prestación u obligación que voluntariamente han aceptado porque todos los actos jurídicos conformados por los sujetos de derecho deben y tienen que cumplirse en la forma y términos como los han estipulado, hasta donde la naturaleza de las cosas y de los hombres lo permitan.

5.5. Por esto, se ha consagrado e indicado en la ley positiva, que el contrato es una ley para las partes (artículo 1602 C.C.) en el cual igualmente se apoya el apoderado de la parte actora y esto impone una cierta y determinada conducta futura a esos contratantes, dirigiendo toda su voluntad y esfuerzo hacia el éxito del negocio celebrado.

5.6. Ahora, en lo que se refiere a la ejecución de los contratos, textual es el artículo 1603 del C.C. cuando dice que estos deben realizarse de buena

fe, obligando no solo a lo convenido, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación y también a aquellas que por ley le pertenecen.

5.7. Subsumiéndonos de manera concreta en el caso en estudio, las partes acordaron por su propia voluntad, tal como se ha probado, entre otras, que el señor Michael Javier Santis Giraldo entregaba al Señor Osvaldo Espinosa Manzano un inmueble rural, finca de 4.672 metros², constante de dos casas de habitación y otras construcciones, tales como piscina, discoteca y otros, en buen estado, ubicada en este municipio de Calima El Darién – Valle del Cauca, en la vereda La Florida, tal como se desprende del encabezado del contrato de arrendamiento, donde el señor Osvaldo Espinosa Manzano, se obligaba a pagar un precio por el uso, goce y disfrute del mismo y de no ser así incurría en mora, tal como quedo consignado por voluntad de las partes contratantes, donde el canon de arrendamiento mensual lo era de ochocientos mil pesos (\$800.000) pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes al arrendador o a su orden al arrendado (clausula segunda del contrato) el término del contrato era de un (01) año, pero este se ha venido prorrogando en el tiempo hasta la fecha.

5.7. De ahí, que tengamos que proceder a referirnos a los aspectos del arrendamiento contemplados en el Código Civil, dentro de los cuales se encuentran: el pago del canon o renta (artículos 2000, 2002), pues el pago se deberá realizar conforme lo estipulado por los contratantes, tal y como sucede en el presente proceso, se pactó que este se cancelaria mensualmente, dentro de los cinco (5) de cada mes, como ya fue reseñado.

5.8. Del estudio entonces del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en litigio, tenemos que con toda claridad fue pactado por estos, que la no cancelación por parte del arrendatario del precio del arrendamiento, da lugar a la terminación unilateral del multicitado contrato, debiendo asumirse ello bajo la premisa de que el mismo “es ley para las partes y por tanto de estricto cumplimiento”, es decir, el arrendatario desde el momento que celebro el contrato de arrendamiento se obligó al pago de una renta mensual, misma que ha venido incumpliendo constantemente y que a la fecha ni siquiera se allana al pago total de los cánones atrasados y a que a la fecha de presentación de la demanda (diez de noviembre de 2021) adeudaba los meses correspondientes a abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2021.

5.9. Consecuente con ello, se adviera la configuración de la mora, en virtud de la cual inclusive, el demandado no podrá ser escuchado por expresa prohibición del artículo 384 numeral 4 del Código General del Proceso, cuando dispone que si la demanda se basa en la falta de pago de la

renta y otros, el demandado no será oído en el proceso sino hasta que demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado o por medio de recibos expedidos por el arrendador, los cánones de arrendamiento adeudados; y hasta la fecha de proferimiento de esta providencia no se ha probado por el extremo pasivo que se haya pagado la renta, incluso hoy, hasta la fecha.

5.10. De esta manera, vemos que el señor Osvaldo Espinosa Manzano no ha dado estricto cumplimiento al contrato de arrendamiento y por tanto incurrió y se encuentra inmerso en la mora invocada como causal para pretender la restitución aquí demandada.

5.11. De tal suerte, y ante estas condiciones, se puede concluir con toda certeza, que la pretensión principal y las consecuencias inherentes a la misma, están llamadas a la prosperidad y por consiguiente se deben despachar favorablemente.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Calima el Darién, Valle del Cauca, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el día cuatro (4) de mayo del año 2017, entre el señor Michael Javier Santis Giraldo, identificado con la C.C. No. 76.044.658 y el señor Osvaldo Espinosa Manzano con C.C. No. 14.939.929; el primero en calidad de arrendador y el segundo como arrendatario, del bien inmueble rural finca de 4.672 metros², constante de dos casas de habitación y otras construcciones, tales como piscina, discoteca y otros, en buen estado, ubicado en este municipio de Calima El Darién – Valle del Cauca, en la vereda La Florida, sector La Playita, con M.I. No. 373-96274 con fundamento en lo analizado en la parte considerativa de este proveído.

SEGUNDO: Como consecuencia de la declaración anterior, se decreta la restitución de dicho inmueble al señor Osvaldo Espinosa Manzano con C.C. No. 14.939.929 en calidad de arrendatario, al señor Michael Javier Santis Giraldo, identificado con la C.C. No. 76.044.658, en su calidad de arrendador.

TERCERO: ORDENAR al demandado señor Osvaldo Espinosa Manzano con C.C. No. 14.939.929, restituya señor Michael Javier Santis Giraldo, identificado con la C.C. No. 76.044.658, el bien inmueble ubicado en este municipio de Calima el Darién - Valle del Cauca, vereda La Florida , sector La Playita, determinado por los siguientes linderos: **NORTE:** Con predio de Cástulo Ortiz Meneses; **SUR,** Con carretera que de la población del Darién conduce a la vereda la florida, que también le sirve de acceso al predio;

ORIENTE, Nuevamente con predio de Cástulo Ortiz Meneses; y **OCCIDENTE**:
Con predio de Irene Ortiz, dentro de los quince (15) días siguientes a la
ejecutoria de esta providencia.

CUARTO: Si la restitución no se hiciera de manera voluntaria dentro del
término otorgado, se procederá por este despacho a realizar la diligencia
de lanzamiento, previa información de la parte actora.

QUINTO: CONDENAR al demandado señor Osvaldo Espinosa Manzano con
C.C. No. 14.939.929 en agencias en derecho, las cuales deberán ser
canceladas al demandante señor Michael Javier Santis Giraldo,
identificado con la C.C. No. 76.044.658, las cuales se fijaran en el momento
procesal oportuno.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Liquidense por
secretaría.

SÉPTIMO: Cumplido lo anterior ARCHÍVESE el proceso.

OCTAVO: Como quiera que el presente proceso es de mínima cuantía y
por tanto de única instancia, no es objeto del recurso de apelación.
(Artículo 321 C.G.P.).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,


MELVA LEDY ZULUAGA ARBOLEDA

**JUZGADO PROMISCO MUICIPAL
CALIMA EL DARIÉN VALLE DEL CAUCA
SECRETARÍA**

El auto anterior se notificó por Estado No.
037 de hoy quince (15) de marzo del año
2022, a las 8:00 A. M.


**ÁNGELA MARÍA MOSQUERA VASCO
SECRETARIA**

Firmado Por:

**Melva Ledy Zuluaga Arboleda
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Calima - Valle Del Cauca**

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: **3e18aa7ca073c0f26c40c968afb0944242866b97e392ce0b752a2de404cb3892**
Documento generado en 14/03/2022 04:30:57 PM

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