

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
Buenaventura, abril diecinueve (19) de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA No. 007

PROCESO: RESTITUCION DE
INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: ANA ELIZABETH HERNANDEZ C.

DEMANDADO: KEVIN EDUARDO GÓMEZ LONDOÑO

RADICADO: 2021-0003-00

Como quiera que el señor KEVIN EDUARDO GÓMEZ LONDOÑO, no acreditó en el transcurso del proceso el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos aducidos como adeudados, ni los que se ha generado durante el transcurso del proceso, el Despacho se abstiene de oírlo en este trámite, y al tenor de lo previsto en el numeral 4º e inciso tercero del artículo 384 del C.G.P., sin que se observe ninguna anormalidad durante el desarrollo de la presente actuación procesal, procede el despacho a resolver lo que en derecho corresponda dentro del asunto del epígrafe, de acuerdo a los siguientes lineamientos.

I. ANTECEDENTES

Obrando a través de apoderado judicial, la señora **ANA ELIZABETH HERNANDEZ CAICEDO**, instauró demanda de RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO en contra de los ciudadanos KEVIN EDUARDO GÓMEZ LONDOÑO y ANDRÉS FELIPE SILVA OSPINA, para obtener las siguientes declaraciones:

1. Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la señora ANA ELIZABETH HERNÁNDEZ, como arrendadora, y los señores KEVIN EDUARDO GÓMEZ LONDOÑO y ANDRÉS FELIPE SILVA OSPINA, en calidad de arrendatarios, por mora en el pago de los cánones pactados.

2. Como consecuencia de lo anterior, se disponga la restitución del local comercial, ubicado en la Calle 1ª No. 5A – 29 y 5A -31 primer piso, del municipio de Buenaventura.

Señala además que si los demandados, no restituyen voluntariamente el predio materia del presente proceso, se disponga la entrega haciendo uso de la fuerza pública de ser necesario.

La parte demandante fundamento sus pretensiones en los siguientes:

II. HECHOS

El 1º de octubre de 2016, los señores KEVIN EDUARDO GÓMEZ LONDOÑO y ANDRÉS FELIPE SILVA OSPINA, suscribieron contrato de arrendamiento, en calidad de arrendatarios, con la señora ANA ELIZABETH HERNÁNDEZ CAICEDO, como arrendadora, en virtud del cual se les hizo entrega del local comercial ubicado en la Calle 1ª No. 5A – 29 y 5A -31 primer piso, del municipio de Buenaventura, pactándose un canon mensual de \$5.000.000, con sus respectivos incrementos anuales, equivalentes al 12%.

Los arrendatarios han incumplido el pago de los incrementos anuales de cánones de arrendamiento, desde el 1º de octubre de 2017, y han dejado de cancelar en su totalidad dicho rubro desde el 20 de abril de 2020; además de incumplir con el pago de los servicios públicos.

III. ACTUACION PROCESAL.

Correspondió el conocimiento de esta demanda la que fue admitida a través de auto interlocutorio No. 066 del 28 de enero de 2021, corriendo traslado a la parte demandada por el término de veinte días para su contestación reconociéndole personería al profesional del derecho para representar a la parte demandante.

Por auto No.381 del 6 de mayo de 2021, se tuvo por notificado por conducta concluyente al señor KEVIN EDUARDO GÓMEZ LONDOÑO, quien contestó la demanda, manifestando que no se opone a que se declare terminado el contrato de arrendamiento, pues siempre ha estado dispuesto a la entrega voluntaria del local.

Por auto No.737 del 6 de septiembre de 2021, se aceptó el desistimiento de la demanda frente al señor ANDRÉS FELIPE SILVA OSPINA. Adicionalmente, se dispuso que por secretaría se corriera traslado de la excepción de mérito

enunciada por el señor KEVIN EDUARDO GÓMEZ LONDOÑO en el escrito de renuencia del arrendador a recibir el bien, señalada en la contestación al hecho 4 de la demanda, al manifestar que “la demandante se ha negado a recibir el inmueble”.

No obstante lo anterior, y como quiera que no acreditó en el transcurso del proceso el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos aducidos como adeudados, ni los que se están generando, el Despacho se abstiene de oírlo en este trámite, al tenor de lo previsto en el numeral 4º e inciso tercero del artículo 384 del C.G.P.

En ese sentido, procede el Despacho a proferir sentencia, previas las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES.

No encuentra el despacho, reparo alguno en el cumplimiento de los presupuestos procesales por cuanto las partes tanto por activa como por pasiva ostentan la capacidad procesal requerida, la demanda fue debidamente presentada y tramitada sin avizorar vicios de nulidad, situación que permite proferir decisión de fondo sobre el mismo, mediante sentencia estimatoria.

De acuerdo con los documentos allegados con la demanda, fácil resulta concluir la existencia del vínculo entre las partes de este litigio y de contera, su legitimación para acudir al proceso. Por lo mismo, la parte demandante ostentaba el derecho público subjetivo de acudir al órgano jurisdiccional del Estado con miras a obtener, a través del proceso escogido, la satisfacción de sus pretensiones, las cuales pueden concretarse, en la medida en que sus invocaciones encuentren demostración fáctica y jurídica.

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que *“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”*, el cual no está sujeto a formalidad alguna para su existencia o idoneidad, por tratarse de un acto meramente consensual.

Descendiendo al caso que nos ocupa, se advierte que la señora ANA ELIZABETH HERNÁNDEZ CAICEDO, junto con la demanda, aportó copia del contrato de arrendamiento, constando en dicho documento las obligaciones contraídas por las partes, la destinación dada bien, la renuncia del demandado a los requerimientos de ley en caso de incumplimiento, además, el contrato no fue tachado u objetado en su firma y contenido por el señor

KEVIN EDUARDO GÓMEZ LONDOÑO.

Entre las obligaciones del arrendatario, se encuentra la de cancelar el canon de arrendamiento en la forma y términos pactadas en el contrato, según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil; en el sub lite, alega la parte demandante que el demandado se encuentra en mora de pagar los incrementos de los cánones de arrendamiento causados desde el 1º de octubre de 2017, así como las mensualidades completas de abril de 2020 en adelante, así como el pago de los servicios públicos domiciliarios.

Así mismo, si bien el apoderado judicial de KEVIN EDUARDO GÓMEZ LONDOÑO, se allano a los hechos y pretensiones de la demanda, también se señaló como evento de inconformismo, el hecho descrito en la parte final de la contestación al hecho 4 de la demanda, al manifestar que “la demandante se ha negado a recibir el inmueble”, situación que fue señalado sin siquiera informar la acción y la autoridad judicial que conoce de dicha situación, al tenor del inciso final del artículo 385 del C. G. del P.

Como se puede evidenciar, la aseveración de la parte actora, no logró ser desvirtuada por el demandado, en tanto que no acreditó estar al día en los cánones de arrendamiento causados dentro del proceso, circunstancia que, como se señaló al inicio de estas consideraciones, impide que el encartado sea oído dentro del proceso, lo que encuentra eco en el numeral 4 e inciso tercero del artículo 384 del C.G.P. y resulta determinante la viabilidad de la causal en examen, pues al ser el incumplimiento un cargo apoyado en un hecho de carácter negativo que exime a quién lo aduce de prueba, impone a la parte demandada el deber de demostrar el hecho positivo contrario, esto es, el pago oportuno, cuestión que aquí no tuvo ocurrencia, configurando así la causal de mora, siendo una situación suficiente para acceder a declarar la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del bien a favor de la demandante, condenando además en costas causadas en el trámite al enjuiciado.

En consecuencia, de conformidad con lo pregonado por el numeral 1º del Art. 384 del C. General del Proceso, esto es, el acompañamiento a la demanda de plena prueba del contrato de arrendamiento, corresponde al Juzgado dictar sentencia declarando la terminación del contrato por incumplimiento del demandado en sus obligaciones y ordenando la restitución del inmueble antes referido, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

Sí dentro del término que aquí se concederá no se cumplieren lo ordenado, se comisionará para la práctica de la diligencia de lanzamiento al Juez Civil Municipal del Distrito de Buenaventura en reparto con amplias facultades o

a la Secretaría de Gobierno del Distrito de Buenaventura.

DESICIÓN:

En mérito de lo anterior, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO** de Buenaventura Valle, Administrando justicia en nombre de la REPUBLICA DE COLOMBIA y por Autoridad de la Ley,

R E S U E L V E.-

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre ANA ELIZABETH HERNANDEZ CAICEDO, como arrendadora, y KEVIN EDUARDO GÓMEZ LONDOÑO, en calidad de arrendatario, por mora en el pago de los cánones de arrendamientos.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado **KEVIN EDUARDO GÓMEZ LONDOÑO** que restituya en favor de la demandante **ANA ELIZABETH HERNANDEZ CAICEDO**, el inmueble arrendado ubicado en la Calle 1ª No. 5A – 29 y 5A -31 primer piso del municipio de Buenaventura, el cual debe ser restituido en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia.

TERCERO: Sí cumplido el término anterior no se produce la restitución **DECRETASE** el lanzamiento de la demandada de dicho inmueble para lo cual se adoptará la medida pertinente en el momento oportuno.

CUARTO: CONDENAR en costas al demandado. Fíjese como agencias en derecho la suma de \$3.780.000.oo. Tásense en su oportunidad.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

(documento con firma electrónica)
ERICK WILMAR HERREÑO PINZON
JUEZ

VRRP

Firmado Por:

Erick Wilmar Herreño Pinzon
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 003
Buenaventura - Valle Del Cauca

dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **8658f0e923fa7787af1c3e4196c7a3d053729baa721f823fe55dae2f8a43e1eb**

Documento generado en 19/04/2022 01:19:48 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>