



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL BUENAVENTURA-VALLE DEL CAUCA

SENTENCIA ORDINARIA No. 044
-Única Instancia-

Buenaventura (Valle), junio veintiséis (26) de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: DEMANDA DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: ROSA MARIA HERRERA SANTIESTEBAN c.c. 31.371.752
DEMANDADO: ALEJANDRO VALENCIA SINISTERRA c.c. 16.495.817
RADICADO: 76-109-40-03-007-2022-00299-00

1. EL OBJETO DE LA PRESENTE DECISION

Proferir sentencia dentro del proceso Verbal Sumario de Restitución de Bien Inmueble Arrendado de la referencia, en atención a lo dispuesto por el inciso 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, toda vez que, no se presentó oposición o excepción de índole alguna frente a las pretensiones del libelo genitor.

2. ANTECEDENTES

Correspondió por reparto demanda de la señora ROSA MARIA HERRERA SANTIESTEBAN en contra del señor ALEJANDRO VALENCIA SINISTERRA, a través de la cual pretende se declare terminado el contrato verbal de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la calle 5A No. 7-78, calle Argentina de la ciudad de Buenaventura, por el no pago de los cánones de arrendamiento (PDF. 01 y 04, cuaderno electrónico).

Como sustento de la pretensión, afirmo la actora a través de apoderado judicial, que el día 10 de octubre de 2012, celebró en su calidad de arrendadora, contrato verbal de arrendamiento con el señor ALEJANDRO VALENCIA SINISTERRA, este como arrendatario, respecto del inmueble indicado en el párrafo anterior (destinado para vivienda), conviniéndose como canon mensual la suma de \$280.000, moneda legal. El mismo se celebró por el término inicial de un (1) año, el cual se ha venido prorrogando indefinidamente. Se indicó que para la fecha de la presentación de la demanda el canon mensual actual de la renta continuaba incólume al monto inicial pactado.

Añadió que el arrendatario incumplió su obligación de pagar los cánones correspondientes desde el mes de octubre de 2019 hasta noviembre de 2022, adeudando la suma de \$10.640.000.

3. ACTUACION PROCESAL

Mediante providencia No. 022 de fecha enero 17 de 2023 (PDF. 03), se inadmitió la presente demanda, concediéndole al apoderado judicial de la actora el término de cinco (05) días para que subsanara las falencias que adolecía que el escrito genitor.

Una vez subsanados los mentados yerros, a través proveído interlocutorio No. 087 de enero 30 de 2023, este Juzgado admitió la presente demanda de restitución de inmueble arrendado y se ordenó correr traslado de esta a la parte demandada.

La providencia anteriormente referida fue debidamente notificada a la parte demandada mediante notificación por aviso del 17 de marzo de 2023, dejándose constancia de ello en la secretaría del Despacho, el día 27 de marzo de 2023 (PDF.06); no obstante, dentro del término de traslado de la demanda el señor VALENCIA SINISTERRA, nada más se limitó a allegar comprobantes de consignación, que, en su criterio, eran de los últimos 3 meses, sin presentar oposición o excepción de alguna índole.

En este orden, como quiera que la parte demandada no presentó oposición a la demanda, en atención a lo consagrado por el numeral 3° del artículo 384 del CGP, que a la letra dice "*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*"; se procede a dictar la presente sentencia, previas las siguientes:

4. CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales se encuentran acreditados, pues las partes son personas naturales, mayores de edad, y por tanto capaces, quienes en razón de la cuantía del presente asunto pueden comparecer al mismo sin necesidad de apoderado judicial, no obstante, la demandante confirió poder a profesional del derecho para que la representara.

Este despacho es competente para conocer del presente asunto en atención a lo dispuesto en el párrafo del artículo 17 del CGP y la demanda cumplió con todos los requisitos de ley.

La demandante cumple con lo preceptuado por el numeral 1° del artículo 384 de la codificación en cita, pues indicó que el contrato de arrendamiento celebrado con la parte demandada fue verbal, allegando declaraciones extraprocesales Nos. 633 y 634, rendidas ante la Notaria Segunda del Círculo de Buenaventura por el apoderado de la parte actora y el señor Luis Félix Castillo Preciado, respectivamente, frente a lo cual la parte demandada nada dijo, actuando por tanto en calidad de arrendadora y su contraparte en calidad de arrendatario, estando, en este orden, legitimados para actuar por activa y pasiva en el presente asunto.

En cuanto a la conducta procesal de las partes se tiene que la demandante ha cumplido con las cargas procesales que la norma adjetiva le impone, mientras que la pasiva no presentó contestación a la demanda, lo que da lugar a proferir la presente decisión¹.

En atención a lo anterior, este Juzgado no advierte ninguna causal de nulidad que pueda afectar la validez de la actuación, como tampoco por las partes procesales se realizó pronunciamiento al respecto, razón por la cual, estando satisfechos los presupuestos procesales, el juzgado encuentra procedente proferir sentencia de mérito en este caso.

Fundamento jurídico –

El arrendamiento, es un contrato de carácter bilateral, oneroso, principal, consensual y generalmente conmutativo, en el que la parte arrendadora se obliga a entregar la cosa objeto del contrato y a permitir el goce de ella a su arrendatario por el tiempo de duración del mismo y éste último se obliga al pago del precio en la forma convenida.

¹ Artículo 384, numeral 3, CGP.

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial el de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término.

Como contrato que es, en el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita, por lo tanto, resulta indiscutible que este es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.

Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento, las que se reducen a tres: 1º. Usar la cosa según los términos del contrato; 2º. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregara al arrendador al vencimiento del contrato y 3º. Pagar el precio del arriendo.

Incumplimiento de Contrato – En el presente asunto y tal como se indicó al inicio de esta providencia, el mismo radica en la Falta o Mora en el Pago de la Renta o Canon.

Pues bien, el proceso de restitución de bien inmueble tiene por finalidad como su misma expresión lo indica restituir el bien al arrendador (Art. 384 del CGP), en este caso como consecuencia del no pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario, quedando como única opción para el demandado allegar al trámite los recibos de pago expedidos por la arrendadora o las consignaciones realizadas a esta, correspondientes a los tres (3) últimos periodos, o consignar a favor del proceso el valor de la totalidad de los cánones adeudados, igualmente acreditar el pago de los cánones de arrendamiento que se causen en el transcurso del proceso, so pena de no ser escuchado en el proceso.

En efecto, afirma la demandante que el contrato verbal se celebró para un periodo de un (1) año, el cual se ha venido prorrogando indefinidamente, conviniéndose como precio del canon de arrendamiento la suma de \$280.000, cifra que continuaba incólume a la fecha de presentación de la demanda. La actora informó que el arrendatario al momento de la demanda adeudaba los cánones desde el mes de octubre de 2019 hasta el mes de noviembre de 2022, adeudando la suma de \$10.640.000, respecto de lo cual el demandado no realizó pronunciamiento alguno.

En este sentido se tiene que la mora tiene lugar cuando el deudor no ha cumplido con la obligación en el término estipulado o cuando no habiendo plazo el acreedor le reconviene para pagar (Art. 1608 del C.C.), lo que en el presente asunto se surtió con la notificación del auto admisorio de la demanda, que produce el efecto de requerimiento judicial para constituir en mora (Art. 94 del CGP.).

Entonces, ante las pruebas aportadas y la falta de oposición del demandado, se puede concluir entonces, que existió claramente un contrato verbal de arrendamiento cuya vigencia inició el 10 de octubre de 2012, que la parte arrendataria tuvo el uso y el goce del bien inmueble y que ha incumplido con las obligaciones de este.

En este orden de ideas y atendiendo las previsiones del numeral 3 del artículo 384 del CGP, que dispone que, ante la falta de oposición del demandado, se debe dictar sentencia ordenando la restitución, el Juzgado accederá a las pretensiones de la parte demandante, declarando la terminación del contrato verbal de arrendamiento, así mismo se dispondrá la entrega definitiva del bien inmueble.

Finalmente, se condenará en costas al demandado en virtud de lo previsto en el numeral 1 del artículo 365 del C.G.P., que serán liquidadas por secretaria, para lo cual se fijan las agencias en derecho la suma correspondiente a un (1) SMMLV actual a la presente fecha; lo anterior, de conformidad con el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

5. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Buenaventura, Valle del Cauca, administrando justicia en nombre de la República Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. – DECLARAR terminado el Contrato Verbal de Arrendamiento celebrado el 10 de octubre de 2012, entre la señora ROSA MARIA HERRERA SANTIESTEBAN identificada con cédula de ciudadanía No. 31.371.752, en calidad de arrendadora y el señor ALEJANDRO VALENCIA SINISTERRA, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.495.817, en calidad de arrendatario, que recae sobre el bien inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 372-10373 y ubicado en la calle 5A No. 7-78, calle Argentina de la ciudad de Buenaventura, cuyas declaraciones extraprocesales reposan en el expediente.

SEGUNDO. – ORDENAR la entrega definitiva del bien inmueble dado en arrendamiento citado en el numeral anterior, a la parte demandante. Entrega que se hará efectiva ejecutoriada esta providencia.

TERCERO. – CONDENAR en costas a la parte demandada en virtud de lo previsto en el numeral 1 del artículo 365 del C.G.P., las cuales serán liquidadas por secretaria, para lo cual se fijan las agencias en derecho la suma correspondiente a un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV), actual a la presente fecha; lo anterior, de conformidad con el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

CUARTO. - En firme la presente decisión ORDÉNESE el archivo del expediente previas anotaciones en los libros radicadores.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

MAURICIO BURGOS MARÍN, El Juez.

Firmado Por:
Mauricio Burgos Marin
Juez
Juzgado Municipal

Civil 007

Buenaventura - 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: **9881baf8cd101400b88704fcb7722c59cd3f212588f25f4704c5b39c2f7b4264**

Documento generado en 26/06/2023 03:40:32 PM

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