

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Juzgado Primero Civil Municipal de Chiquinquirá

Chiquinquirá, diez (10) de octubre de dos mil veintidós (2022)

Radicación: 2021-00038-00
Demandante: LUZ HERMINDA CORTES CORTES
Demandado: CAMPO ELIAS LÓPEZ OTALORA
Clase proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE

OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a resolver la demanda verbal sumaria que persigue la restitución de inmueble arrendado, acción incoada por **LUZ HERLINDA CORTES CORTES** a través de apoderado judicial, contra **CAMPO ELIAS LÓPEZ OTALORA**, pretendiendo la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el día 01 de junio de 2018, fundada en el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento pactado y consecuentemente la restitución del inmueble, con F.M.I. No. 072-35602 con fundamento en lo establecido en el artículo 384 del CGP.

ANTECEDENTES

Sea lo primero señalar que este fallador de instancia atendiendo el interés del legislador que previó la prelación y celeridad para este tipo de acciones, fundado en los efectos sensibles que la actividad desarrollada por arrendadores y arrendatarios implican frente a derechos supraleales como el mínimo vital, la vivienda digna y la propiedad privada; por ello se da prelación a esta acción pese a que existe un sin número de acciones pendientes por resolver que la anteceden en el tiempo.

Esta Judicatura mediante providencia del 16 de febrero de 2021, admitió la demanda por la vía del proceso verbal sumario de restitución de bien inmueble arrendado, acción presentada por **LUZ HERLINDA CORTES CORTES** y contra de **CAMPO ELIAS LÓPEZ OTALORA**, por la mora en el canon de arrendamiento.

La parte demandada se tuvo por notificada¹ a través de proveído del 31 de enero de 2022, a través del cual de manera adicional se reconoce personería adjetiva al togado **JOSE LUIS SUAREZ PARRA** como apoderado judicial de **CAMPO ELIAS LÓPEZ OTALORA**.

¹ Archivo 07 y 9 del expediente digital

Notificado legalmente, el extremo pasivo en oportunidad procesal válida contestó la acción sin oponerse a la pretensión principal restitutorio más sí a la de lanzamiento forzado alegando su interés y el de su cliente en entregar el inmueble objeto de la declaratoria judicial debe decirse que no se formularon excepciones por lo que se entiende la existencia de un allanamiento parcial a las pretensiones contenidas en el escrito de demanda.

Así las cosas y agotado el trámite de instancia y como quiera que se encuentran con validados los presupuestos procesales para emitir sentencia de fondo esto es demanda en forma capacidad para ser parte y legitimación procesal y junto a ello el hecho de que revisar las diligencias, así como la convocatoria de las partes no se vislumbra causal de nulidad alguna que invalide lo actuado, esboza el Despacho los planteamientos en los cuales sustenta la decisión a adoptar.

Así las cosas, el problema jurídico a resolver por parte de esta Judicatura se circunscribe a determinar si existe incumplimiento de la parte arrendataria frente a las obligaciones adquiridas a través del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 01 de junio de 2018 que dé lugar a la terminación del mismo y la consecuente restitución del inmueble entregado en arrendamiento.

CONSIDERACIONES

Este Juzgado, es el competente para conocer del presente proceso, teniendo en cuenta la cuantía de la obligación y el domicilio del demandado.

Ambas partes tienen capacidad para comparecer al proceso, mayores de edad, sujetos de derechos y obligaciones con capacidad jurídica y procesal para intervenir en las presentes diligencias y se encuentran representados a través de profesionales del derecho.

De otra parte, el proceso se tramitó conforme a lo estipulado por la Ley y no existe causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, de conformidad con el artículo 137 del Código General del Proceso.

El contrato de arrendamiento es un acuerdo de voluntades en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y el goce de una cosa, durante cierto tiempo, y la otra a su vez se compromete a pagar, como contraprestación, un precio determinado en la cuantía, oportunidad y periodicidad también pactadas.

Dicho acuerdo cuenta con las siguientes características: a) Es bilateral. Ambas partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, la primera a proporcionar el uso y goce de una cosa, y la segunda **a pagar un precio o renta determinado**. b) Consensual: Se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio. No requiere que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato. c) Oneroso: tanto el arrendador como el arrendatario, persiguen utilidades, gravándose recíprocamente; el primero con la renta o precio, permitiendo el uso y goce; el segundo con el disfrute de la cosa, atendiendo la renta o precio.

A la vez, es generalmente conmutativo, por cuanto de antemano se precisan los alcances de las prestaciones, pero, por excepción, es aleatorio como en el

arrendatario cuando el precio consiste en una cuota de los frutos de cada cosecha de la cosa arrendada. d) De ejecución Sucesiva: el contrato se realiza periódicamente, y consiguientemente, las obligaciones se cumplen de manera sucesiva y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento. De esta característica se deriva que no se hable de resolución del contrato sino de terminación o resciliación cuando ha comenzado a ejecutarse. e) Principal: tiene existencia propia; no requiere de otro negocio para adquirir forma contractual. f) Nominado: El Código Civil de encarga de calificarlo y desarrollarlo¹.

A su vez, puede decirse que los elementos del contrato de arrendamiento son los mismos de todo contrato: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitos, tal como lo establece el artículo 1.502 del Código Civil. Además, requiere del precio o renta, porque si éste falta degenera el uso y el goce en otro negocio jurídico.

Por su parte el artículo 384 del Código General del Proceso establece que cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se deberá acompañar a la demanda o bien la prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, ya la confesión del mismo, o prueba testimonial siquiera sumaria. Además, si la demanda se fundamenta en la falta de pago del canon de arrendamiento pactado, el demandado deberá consignar a órdenes del Despacho, el valor de los cánones adeudados, o en su defecto presentar los recibos de pagos expedidos por el arrendador, o si fuere el caso las consignaciones efectuadas de acuerdo a la ley, con el fin de ser oído en el proceso; así mismo, deberá consignar los cánones de arrendamiento que se causen durante el proceso a órdenes del Juzgado en la cuenta de depósitos judiciales.

En el caso que nos ocupa, se encuentra demostrada la existencia de un contrato de arrendamiento válidamente celebrado entre quienes concurren como partes al presente proceso, contrato que atiende las condiciones de eficacia y validez previstas en el ordenamiento sustantivo que las regula artículo 1502 del CC y 1609 de la misma codificación, lo anterior en tanto se constatan por este servidor la presencia libre de vicios de capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitos y la presencia de las estipulaciones principales que para el contrato de arrendamiento prevén las normas como individualización del objeto o cosa a arrendar, el precio del canon, su periodicidad y la forma de pago e incluso otras que delimitan el alcance del acuerdo sin lugar a equívocos.

Estas conclusiones derivan no solo de la prueba documental aportada por la parte actora sino a las manifestaciones contenidas tanto en el escrito de la demanda como la de contestación donde a título de confesión ambos extremos reconocen la existencia, actualidad y contenido del contrato de arrendamiento objeto de escrutinio judicial.

De otro lado se ha de decir que en este caso, se solicita la restitución del inmueble arrendado, precisamente esgrimiéndose el incumplimiento de una de las principales obligaciones en este tipo de contrato, el pago del canon de arrendamiento, hecho trascendente para demostrar el incumplimiento obligacional que se convierte en la causa jurídica para terminar judicialmente el contrato y que ha quedado demostrado no solo porque el demandado no probó la cancelación de los cánones adeudados, *-por lo que no fue escuchado en el proceso-*, conforme lo establece el numeral 4 del canon 384 ibidem sino porque existe expresa aceptación del incumplimiento.

De todo lo anterior se puede concluir que el contrato de arrendamiento fue suscrito entre las partes, y que los demandados, pese a haberse notificado y contestado la demanda a través de apoderado, no se opuso a las pretensiones, razón por la cual da vía libre a dictar sentencia que dirima el presente litigio, atendiendo al contenido

del numeral 3º del canon 384 del C.G.P, el cual reza “3. 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...”.

Sin necesidad de abrir ninguna otra etapa procesal, por las razones que ya se expusieron, El **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

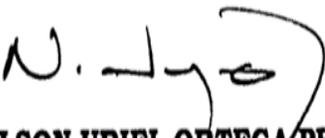
PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **LUZ HERLINDA CORTES CORTES** y **CAMPO ELIAS LÓPEZ OTALORA** respecto al bien inmueble con F.M.I No. **072-35602**, ubicado en la vereda Sucre Occidental del municipio de Chiquinquirá, Boyacá, por lo expuesto

SEGUNDO: ORDENAR al demandado **CAMPO ELIAS LÓPEZ OTALORA**, restituir y entregar el inmueble en mención, a **LUZ HERLINDA CORTES CORTES** representada legalmente por **HERNAN ALFONSO RODRÍGUEZ TORRRES**, o a quien lo represente, dentro del término de ejecutoria de este fallo, a quienes se les advierte que en caso de no hacer la entrega voluntariamente, será lanzado, comisionándose desde ahora para ello a la Alcaldía Municipal de Chiquinquirá, a quien se libraré despacho comisorio con los insertos y copias del caso, acorde a lo dispuesto por el artículo 38 del C. G. del Proceso y la Ley 2030 de 2020. Dentro de las facultades conferidas, se le confiere al comisionado la facultad de subcomisionar para la práctica de la diligencia en comendada.

TERCERO: CONDENAR en costas al demandado **CAMPO ELIAS LÓPEZ OTALORA** y se fijan como agencias en derecho la suma de ochocientos mil pesos (\$.800.000) Por Secretaría Practíquese liquidación de costas.

CUARTO: Una vez cobre ejecutoria la presente decisión ordenar el archivo de las presentes diligencias dejando las constancias a que haya lugar.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.


WILSON URIEL ORTEGA PEÑA
Juez Primero Civil Municipal de Oralidad