Calarcá Quindío, trece (13) de julio de dos mil veinte (2020)

Sentencia 02.10.20.115-270-30-052
Radicado 6313040030012019-00192-00

ASUNTO

Se procede a proferir sentencia dentro del proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado, promovido por el señor William Alexander Álvarez Zapata contra la señora Adriana Jazmín González Rozo

ANTECEDENTES

Los Hechos: La demanda se fundamenta en los siguientes:

1. Mediante documento privado celebrado el 4 de noviembre de 2018 entre el señor William Alexander Álvarez Zapata, como arrendador, y la señora Adriana Jazmín González Rozo, como arrendataria, el primero dio en arrendamiento a la segunda, el inmueble localizado en la manzana 34 B casa 25 segundo piso del Barrio Veracruz de esta ciudad, debidamente identificado por sus linderos, obligándose a pagar la arrendataria, como canon, la suma de $500.000 mensuales pagaderos dentro de los primeros cinco (5) días de cada período contractual; El contrato se pactó a seis meses.

2. La demandada, quien renunció expresamente a la constitución en mora, incumplió su obligación de pagar el canon de arrendamiento, adeudando la renta desde febrero de 2019 a la fecha.

3. La demandada no ha cancelado los servicios públicos energía, agua, aseo y alcantarillado, ni el gas.

4. El demandante ha solicitado la restitución del bien inmueble sin que ello se hubiere logrado.

Las pretensiones: Pide el demandante que, por falta en el pago de los cánones de arrendamiento, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre él, como arrendador, y la señora Adriana Jazmín González Rozo, como arrendataria; en consecuencia, que se ordene la restitución y entrega del inmueble ubicado en la manzana 34 B casa 25 segundo piso del Barrio Veracruz de esta ciudad, debidamente identificado por sus linderos. Además, que se condene en costas a la demandada.

La actuación procesal: El demandante a través de apoderado judicial, presentó demanda para proceso de restitución de bien inmueble arrendado, la que, repartida a este juzgado, fue admitida mediante proveído del 5 de junio de 2019 en el que además se impartieron las órdenes correspondientes, conforme el artículo 384 del C.G.P.

El 12 de febrero de 2020 y conforme los artículos 291 y 292 del C.G.P., se perfeccionó la notificación de la demandada Adriana Jazmín González Rozo; sin que, dentro del término de traslado concedido, se pronunciara al respecto.

Presupuestos procesales: Conocidos los requisitos esenciales para que el proceso se desarrolle en debida forma y pueda tomarse una decisión de fondo, se pasa a examinarlos:

a) Competencia. Está radicada en este despacho por el factor objetivo cuantía, que es de mínima (artículo 26 # 6 del C.G.P.) y por el lugar de ubicación del bien, o factor territorial (artículo 28 # 7 C.G.P.).

b) Capacidad para ser parte. La poseen demandante y demandada, pues son personas naturales. (Art. 53 y 54 ibidem).

c) Capacidad Procesal. Igualmente se cumple cabalmente ya que demandante y demandada son personas naturales mayores de edad, de quienes se presume pueden disponer libremente de sus derechos (artículo 1503 del C.C y 53 del C.G.P.).

d) Demanda en forma. La que sirvió para iniciar el proceso y que es materia de estudio cumple con las exigencias generales de los artículos 82 y siguientes del C.G.P. y las especiales del artículo 384 ibídem.

Presupuestos Sustanciales: Se cumplen. Veamos:

a) Legitimación en la causa. Este presupuesto no ofrece reparo alguno, ya que el demandante ha probado a través del contrato de arrendamiento, que por pasiva no fue desconocido, su calidad de arrendador; y, respecto del cual, la demandada tiene la calidad de arrendataria del bien a restituir.

b) Derecho de Postulación. Se encuentra cumplido este presupuesto, teniendo en cuenta que el demandante actúa a través de apoderado judicial. La demandada, pese a haber sido notificada en legal forma, no concurrió al proceso.

CONSIDERACIONES

Las pretensiones tienen génesis en un contrato escrito de arrendamiento de inmueble, regulado por el artículo 3º de la Ley 820 de 2003 y demás normas concordantes; contrato que, conforme el artículo 1602 del Código Civil, es "*una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.*"

Para la viabilidad y procedencia de las pretensiones deben concurrir dos presupuestos: 1. la prueba del contrato de arrendamiento y 2. la demostración de la causal invocada.

A manera de introducción, se precisa determinar que, de los supuestos fácticos base de las pretensiones de la demanda y de los anexos que la acompañan, se extrae que entre las partes de la relación jurídica procesal efectivamente a través de documento

escrito y de índole privada, se celebró un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la manzana 34 B Casa número 25, segundo piso del barrio Veracruz de esta ciudad; el que fue determinado por sus linderos.

La causal invocada por el demandante, es el incumplimiento del contrato por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, desde el febrero de 2019.

El artículo 278 numeral 2º del C.G.P., establece que, entre otras causales, en cualquier estado del proceso el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, cuando no hubiere pruebas por practicar; y, respecto de la sentencia, cuando se dicta por escrito, el artículo 280 inciso final, preceptúa que en ese evento *"deberá hacerse una síntesis de la demanda y su contestación".*

Acreditado el contrato de arrendamiento suscrito entre el señor William Alexander Álvarez Zapata, como arrendador, y la señora Adriana Jazmín González Rozo, como arrendataria, a través del cual el primero dio en arrendamiento a la demandada el inmueble ubicado en la manzana 34 B casa 25 segundo piso del Barrio Veracruz de la ciudad, se procede a proferir fallo en derecho, declarando judicialmente terminado el referido contrato. Ello, teniendo en cuenta que la demandada no se opuso a las pretensiones, que no existen pruebas por practicar y que la solicitud de restitución de inmueble arrendado se hace con fundamento en la falta de pago de cánones de arrendamiento.

Además, se ordenará la restitución del bien, se condenará en costas a la demandada en favor del demandante; y, se ordenará dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 384 numeral 7 inciso 3 del C.G.P.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Calarcá, en nombre de la República y por autoridad de la ley

FALLA

Primero: **DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor William Alexander Álvarez Zapata, como arrendador, y la señora Adriana Jazmín González Rozo, como arrendataria, que recae sobre el inmueble ubicado en la manzana 34 B casa 25 segundo piso del Barrio Veracruz del área urbana de Calarcá.

Segundo: **ORDENAR** la restitución del inmueble arrendado, haciendo entrega del mismo al demandante, señor William Alexander Álvarez Zapata.

Tercero: La restitución del inmueble la **DEBERÁ** hacer tanto la demandada, como las personas que al momento de la diligencia deriven derecho alguno sobre el mismo.

Cuarto: **CONDENAR** en costas a la demandada en favor del demandante. Liquídense por secretaría.

Quinto: Como quiera que existen medidas previas decretadas, se **ADVIERTE** al demandante que estas se levantarán si dentro de los 30 días siguientes a la

ejecutoria del presente proveído no instaura la ejecución para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas o cualquier otra suma derivada del contrato de arrendamiento.

Sexto: Hecho lo anterior, **ARCHÍVESE** el expediente previa cancelación de su radicación.

NOTIFIQUESE

Firmado Por:

HERNAN CARVAJAL GALLEGO

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL CALARCA

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: a7929752bf9b22551e56765e2ceb3f4fd235d2dfbe9fac41248f742c875244a2

Documento generado en 13/07/2020 04:55:09 PM