REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
CALARCÁ QUINDÍO

Calarcá, Quindío, veinticinco de marzo de dos mil veintiuno.
Radicado: 2020-00260.
Sentencia: 020.

Procede el despacho, ante la ausencia de oposición a la demanda y acorde a lo previsto en el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, en armonía y consonancia con el inciso 3º del artículo 120 de la normativa en cita, a proferir **sentencia escrita** de única instancia dentro del proceso **DECLARATIVO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** impetrado a través de apoderado judicial por la señora **AURA SOFIA ARBELÁEZ GIRALDO**, en contra de la señora **NADYA LILIANA GIRALDO MATTOS.**

I. ANTECEDENTES.

La señora **AURA SOFIA ARBELÁEZ GIRALDO**., mayor de edad y con domicilio en la ciudad de Armenia Quindío, actuando a través de apoderado judicial, formuló demanda para proceso Declarativo Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado en contra de la señora **NADYA LILIANA GIRALDO MATTOS**., también mayor de edad y domiciliada en esta ciudad, a fin de que previo el trámite de rigor se hicieran a su favor las siguientes o similares declaraciones:

1º. Que se declare que la señora NADYA LILIANA GIRALDO MATTOS, incumplió el contrato de arrendamiento que celebró con AURA SOFÍA ARBELÁEZ GIRALDO, e 17 de enero de 2020, respecto del inmueble casa de habitación ubicado en la calle 41 #27-20 de Calarcá Quindío, cuyos linderos constan en el contrato citado.

2°. Que se decrete la terminación del contrato, en razón del incumplimiento en que incurrió la arrendataria NADYA LILIANA GIRALDO MATTOS.

3°. Que se ordene la restitución del inmueble objeto de arrendamiento a la señora AURA SOFÍA ARBELÁEZ GIRALDO, con sus respectivas anexidades y servidumbres.

4°. Que, de no hacerse la entrega en forma voluntaria por parte de la arrendataria, dentro del término que señale la sentencia, se comisione a la autoridad de policía competente de la ciudad para que lleve a cabo el lanzamiento.

5°. Que se condene en costas a la demandada.

Las pretensiones elevadas, se edifican en los hechos que a continuación podemos resumir así:

1°. Que, mediante documento privado del 17 de enero de 2020, otorgado en la ciudad de Calarcá, la demandante, entregó en arrendamiento, a favor de la demandada, el inmueble casa de habitación, ubicado en Calarcá en la calle 41 # 27-20, cuyos linderos constan en el hecho primero del libelo introductor.

2. Que el término acordado fue de un (1) año, a partir del 01 de febrero de 2020, hasta el 30 de enero de 2021, prorrogable automáticamente por períodos iguales.

3. Que el canon de arrendamiento se fijó en la suma de $700.000, que debía cancelar mensualmente la arrendataria, dentro de los primeros cinco (5) días al inicio de cada periodo mensual.

4. Que la arrendataria, pagó los cánones entre el 01 de febrero y el 30 de julio de 2020, de ahí en adelante cesó los pagos, por lo que a la fecha adeuda a la arrendadora las siguientes mensualidades, todas de plazo vencido: (i) La comprendida entre el 01 y el 30 de agosto de 2020; (ii) la comprendida entre el 01 y el 30 de septiembre de 2020; (iii) la comprendida entre el 01 y el 30 de octubre de 2020; (iv) la comprendida entre el 01 y el 30 de noviembre de 2020, a razón de cada mensualidad de SETECIENTOS MIL PESOS ($700.000) MONEDA CORRIENTE.

5. Que, en la cláusula OCTAVA, las partes acordaron: *"MORA: Cuando el arrendatario incumpliere el pago de la renta en la oportunidad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el arrendador podrá hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble.*

6. Que la mora en el pago de la renta a partir del mes de agosto de 2020 es la causal que invoca la arrendadora para solicitar la terminación del contrato y la consecuente orden de restitución del inmueble.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Asignado el conocimiento de la demanda en referencia por reparto a este despacho, mediante auto del 26 de noviembre de 2020, se admitió, se ordenó la notificación con la parte demandada y se reconoció personería al profesional del derecho que suscribe el libelo introductor.

La notificación del auto en mención y el traslado de la demanda con la demandada señora NADYA LILIANA GIRALDO MATTOS, se surtió acorde a los lineamientos consagrados en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, por aviso, el día 01 de febrero de 2021, sin que, dentro de la oportunidad legal concedida, hubiere emitido pronunciamiento alguno tendiente a enervar las pretensiones de la parte demandante.

Ante la ausencia de oposición a la demanda, y como quiera que no se avizoran la existencia de vicios con entidad suficiente para generar la nulidad de la actuación o que impidan decidir de fondo el asunto, es la oportunidad entonces para adoptar la decisión a que alude el ordinal 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, y a ello se procede a continuación, previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES:

1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Concurren en este evento, los requisitos establecidos en la ley, como necesarios e indispensables para la correcta y valida formación de la relación jurídica procesal, que no son otros que los denominados presupuestos procesales. En efecto, existe demanda en forma, porque la que originó el surgimiento de este proceso, se atempera a las prescripciones de orden formal consagradas en los artículos 82, 83, 84, 89 y 384 del Código General del Proceso; la competencia para asumir el conocimiento de la litis, se radica en este despacho, de un lado, por el factor territorial, derivado de modo exclusivo por el lugar de ubicación del inmueble materia del proceso, (Núm. 7º art. 28 ídem); y del otro, por el factor objetivo, dada la cuantía de la pretensión, (Núm. 6º art. 26 de la obra en cita); las partes de la relación jurídica procesal, por el hecho de ser personas naturales, tienen capacidad para actuar como tales, y la aptitud legal para comparecer al mismo emerge, porque al ser mayores de edad, tienen la libre disposición de sus derechos y por ende pueden concurrir por sí mismos al proceso. (Arts. 53 y 54 C.G.P.)

2. DERECHO DE POSTULACIÓN.

El derecho de postulación consagrado en el artículo 73 del Código General del Proceso, se satisface en legal forma, porque la parte demandante, concurrió al proceso a través de abogado legalmente constituido, y la demandada, al tratarse de un proceso de única instancia, puede intervenir directamente, por disposición expresa de lo normado en el numeral 2º del artículo 28 del Decreto 196 de 1971.

3. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA.

Existe legitimación en la causa, por ambos extremos; por activa, porque hay identidad entre la persona a quien la ley le concede esta acción, que no es otra, que la arrendadora del inmueble, y por pasiva, porque la pretensión se formuló en contra de quien ostenta en el contrato, la calidad de arrendataria, en este evento, la demandada.

4. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA CAUSAL INVOCADA PARA SOLICITAR LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

La pretensión elevada tiene su génesis en un contrato escrito de arrendamiento de vivienda urbana, con respecto al inmueble ubicado en la calle 41 #27-20 de Calarcá Quindío, según se desprende de la prueba documental acompañada con la demanda (contrato de arrendamiento de vivienda urbana), regulado por la Ley 820 de 2003, contrato que es ley para las partes. (Artículo 1602 Código Civil.).

Así las cosas y como quiera que la causal exteriorizada para impetrar la restitución del inmueble objeto del proceso, fue la mora en el pago de la renta, resulta oportuno señalar, que el artículo 2035 del Código Civil, que regulaba el requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en morar al deudor, fue derogado por el artículo 43 de la Ley 820 de 2003, normativa ésta que establece en el artículo 22 numeral 1º, como causal para que el arrendador pueda solicitar unilateralmente la terminación del contrato "*La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato*", de donde deviene, que para el efecto ya no se hace necesario constituir en mora al deudor en esta clase de litigios, máxime si tenemos en cuenta, que a la luz de lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 1608 del Código Civil, el deudor está en mora: "*Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora",* pero ya tuvimos la oportunidad de advertir, que en litigios de esta naturaleza, ya no opera la constitución en mora, ciertamente por la derogatoria expresa del artículo 2035 del Código Civil.

Descendiendo al caso sometido a la consideración del juzgado, es menester precisar, que, para la viabilidad y procedencia de las pretensiones elevadas, deben concurrir íntimamente relacionados entre sí, los siguientes presupuestos: Prueba del contrato de arrendamiento y la demostración de la causal invocada.

Del estudio de los diversos medios de prueba obrantes en la actuación, se infiere la concurrencia de los presupuestos en referencia, pues se acreditó, mediante prueba documental suscrita por arrendadora y arrendataria, la existencia del contrato de arrendamiento que liga a las partes de la relación jurídica procesal, con respecto al inmueble materia del proceso; la mora endilgada a la demandada en el pago de los cánones de arrendamiento, tiene el carácter de una negación indefinida y tal circunstancia al tenor de lo previsto en el inciso final del artículo 167 del Código General del Proceso, releva a la parte actora de demostrarla, no obstante que admite prueba en contrario, habida cuenta que, traslada la carga de desvirtuarla a la parte contra quien se hace valer; presunción que valga la pena advertir, no fue desvirtuada por la parte vinculada a la presente actuación.

Se aúna a lo anterior, como un argumento que evidencia aún más la mora endilgada a la demandada en el pago de la renta del inmueble objeto de restitución, de una parte, **los indicios** que se desprenden de la conducta procesal negligente y apática desarrollada por ésta en el trámite de la instancia, (Inciso 1º, aparte final, Artículo 280 C.G.P.) pues a pesar de haber sido notificada por aviso del auto admisorio de la demanda y habérsele corrido el traslado de rigor, no hizo ningún pronunciamiento sobre el particular. (Artículo 241 C.G.P.), y de la otra, porque dicha omisión, permite acorde a las directrices consagradas en el artículo 97 de la obra en cita, tener como ciertos los hechos susceptibles de prueba de confesión contenidos en la demanda, dentro de los cuales emerge con especial significación, el atinente a que la demandada se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento relacionados en el hecho cuarto del libelo introductor.

Frente al incumplimiento imputado a la demandada en el pago de los cánones de arrendamiento dentro de los plazos estipulados en el contrato, le correspondía a la señora NADYA LILIANA GIRALDO MATTOS., desvirtuar tal aseveración, y como no lo hizo, de imperativo cumplimiento resulta para el despacho, aplicar en este evento, el efecto jurídico que se desprende del numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, como es la terminación del contrato, con la consecuente orden de entrega para la demandada de restituir a la parte actora el inmueble objeto del proceso.

Habrá condena en costas en esta instancia, a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada, las cuales se liquidarán en su oportunidad legal. (Artículo 365, numeral 1 del Código General del proceso.).

De conformidad con lo previsto en los numerales 2° y 4° del artículo 366 del Código General del Proceso, en armonía y consonancia con el Acuerdo 10554 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, el suscrito Juez fijará como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte pasiva, la suma de $ **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS M.CTE ($908.526.oo)**, suma que deberá incluirse en la respectiva liquidación de costas.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil Municipal en Oralidad de Calarcá, Quindío, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: **DECLÁRASE**, por los argumentos precedentemente exteriorizados, la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el día 17 de enero de 2020, entre la señora **AURA SOFÍA ARBELÁEZ GIRALDO**., en calidad de arrendadora, y la señora **NADYA LILIANA GIRALDO MATTOS**, como arrendataria, con respecto al bien inmueble ubicado en la calle **41 # 27-20** del área urbana de Calarcá Quindío, cuyos linderos que lo individualizan constan en el hecho primero del libelo introductor, y, en el contrato de arrendamiento que originó el surgimiento del presente proceso Declarativo Verbal de Restitución de Bien inmueble arrendado que entre las partes se tramita en este estrado judicial.

SEGUNDO: **CONSECUENTE,** con la anterior declaración, se ordena a la demandada restituir a favor de la actora, dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el bien inmueble objeto del proceso, so pena de que, si no lo hace voluntariamente, se comisiona desde ya a la Alcaldía Municipal de esta ciudad, a quien se enviará de ser necesario, despacho con los insertos del caso.

TERCERO: **CONDENASE** en costas en esta instancia, a la demandada y, a favor de la parte actora. Liquídense en su oportunidad legal.

CUARTO: De conformidad con lo previsto en los numerales 2° y 4° del artículo 366 del Código General del Proceso, en armonía y consonancia con el Acuerdo 10554 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, el suscrito Juez fija como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte pasiva, la suma de $ **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS**

PESOS M.CTE ($908.526.oo), suma que deberá incluirse en la respectiva liquidación de costas.

QUINTO: HECHO LO ANTERIOR, archívese el expediente contentivo de la actuación, previa anotación en el libro radicador.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.

EL JUEZ,

GERMÁN DUQUE NARANJO

Firmado Por:

GERMAN DUQUE NARANJO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 002 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:
d7f4e9edef4d4de01202618c80429d3b8ef2ca03be0a65f71e9c5235d111aa7f
Documento generado en 25/03/2021 01:43:53 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica