JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
Espinal Tolima, Ocho (08) de julio de dos mil Veinte (2020)

Al tenor de lo reglado en el artículo 384 del C. General del Proceso, procede el Despacho a proferir Sentencia dentro del proceso VERBAL SUMARIO de RESTITUCION DE INMUEBLE VIVIENDA URBANA, promovido por LUZ MARY LOZANO RODRIGUEZ actuando en causa propia contra FRANCISCO YACID CASTELLANOS CASTELLANOS y MAURICIO YEZID CASTELLANOS OYUELA.

A N T E C E D E N T E S

Mediante escrito que por reparto correspondió a éste Juzgado se promovió la acción arriba referenciada, con la que en síntesis, se pretende declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre LUZ MARY LOZANO RODRIGUEZ como arrendadora y FRANCISCO YACID CASTELLANOS como arrendatario y MAURICIO YEZID CASTELLANOS OYUELA como codeudor, respecto del inmueble ubicado en el primer piso de la manzana 10 casa 7 del barrio Balkanes de esta localidad, que se identifica además por los linderos contendidos en la demanda, invocándose como causal la mora en el pago de los cánones desde el mes de julio de 2019. Como consecuencia de tal declaración se ordene la restitución del inmueble, que se practique la respectiva diligencia de entrega.

De facto, en síntesis, se argumenta la celebración del contrato de arrendamiento escrito entre las partes respecto del bien inmueble ubicado en en el primer piso de la manzana 10 casa 7 del barrio Balkanes de esta localidad, indicando que el canon pactado fue de $370.000,oo mensuales pagaderos de manera anticipada, inmueble destinado para vivienda urbana, manifestando que los demandados están en mora del pago de los cánones desde el mes de julio de 2019, señalando que incumplieron la cláusula octava del correspondiente contrato de arrendamiento.

TRÁMITE

Por competencia en razón a la cuantía nos correspondió la presente demanda, avocado el conocimiento y admitida, se ordena correr traslado a la parte pasiva por el término legal de diez (10) días, notificación que se surtió personalmente para el demandado MAURICIO YEZID CASTELLANOS OYUELA, el día 27 de enero del cursante año y por aviso al demandado FRANCISCO YACID CASTELLANOS, el día 6 de febrero del año que avanza, tal como se evidencia a folios 16, 22, 23 y 28 de la presente actuación.

Cumplida la notificación en legal forma, de conformidad con la constancia secretarial obrante en el proceso (f. 34), se advierte que los demandados dentro de la oportunidad legal que tenían para contestar la demanda, guardaron silencio.

C O N S I D E R A C I O N E S

I. Aptitud del Procedimiento.

Verificada la actuación, se concluye la inoperancia en la litis de motivo alguno de nulidad que pueda afectar el trámite cumplido, por lo que, se colige, la aptitud del proceso para recibir sentencia.

II. Presupuestos Procesales

Ningún reparo debe formularse sobre el particular, como quiera que la demanda es apta formalmente, los intervinientes ostentan capacidad procesal para ser parte y el Juzgado es competente para ello.

III. La Acción

Tratase aquí de acción promovida por la arrendadora LUZ MARY LOZANO RODRIGUEZ tendiente a obtener la restitución del inmueble cuya tenencia fue otorgada como arrendatario a FRANCISCO YACID CASTELLANOS CASTELLANOS y como codeudor a MAURICIO YEZID CASTELLANOS OYUELA, con el fin de ser utilizada como Vivienda Urbana.

El artículo 1973 del C. Civil preceptúa: "…..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…."

La parte que proporciona el goce se llama arrendador y la que da el precio arrendatario (artículo 1977 *ibídem*).

Además, el arrendamiento es un contrato consensual, con lo cual se ha querido afirmar su perfeccionamiento mediante el simple acuerdo de voluntades, a través del convenio entre la cosa objeto del contrato y el precio a pagarse en contraprestación al uso y al goce, es decir, al disfrute del bien. Desde ese punto de vista la ley no exige solemnidad alguna para su configuración, por lo tanto este puede ser verbal o escrito.

Por lo anterior, conforme lo establece el artículo 384 del C. General del Proceso, exige que a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendador y arrendatario; de no existir contrato escrito al no exigir solemnidades, la ley admite para demostrar la existencia del contrato prueba testimonial o confesión de éste prevista en el artículo 184 *Ibídem*; para el caso sub lite se aportó contrato escrito suscrito por las partes el 27 de febrero de 2019 (f. 2-3), como

prueba en la que se logra demostrar la obligación contraída por los contratantes, el cual cumple con los requisitos que exige el artículo 1973 del C. Civil, pues las dos partes se obligaron recíprocamente, uno a conceder el uso y goce del inmueble urbano habitacional, apartamento ubicado en el primer piso de la manzana 10 casa 7 del barrio Balkanes de esta localidad y la otra a pagar la suma de $370.000,oo como canon mensual, tal como quedó plasmado en el contrato de arrendamiento debidamente firmado por las partes.

El artículo 1602 del C. Civil hace del contrato válidamente celebrado, una ley para las partes, de donde se desprende que su acuerdo debe respetarse.

A su vez, el artículo 9° de la ley 820 de 2003 consagra entre otras obligaciones que el arrendatario debe pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato en concordancia con el artículo 22 *Ibídem,* norma que dispone que el arrendador puede pedir unilateralmente la terminación del contrato por la no cancelación por parte del arrendatario, de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato, por lo que tenemos: *"El no pago es un hecho negativo e indefinido, que no exige demostración por quien lo afirma. Si el arrendatario quiere exonerarse de tal imputación, debe acompañar la prueba de ello"*, por lo que para que los arrendatarios no incurrieran en mora en el pago, la fecha límite para pagar cada periodo de arriendo lo era de manera anticipada al inicio de cada mes de arriendo, lo que no cumplió el arrendatario, pues no fue acreditado en el plenario.

Conforme a lo antes expuesto, en el caso de estudio se cumplen los presupuestos de las anteriores normas, toda vez que de acuerdo a los hechos de la demanda, en los que se indicó que los demandados se encontraban en mora en el pago de los cánones desde el mes de julio del año 2019, lo que no fue desvirtuado por éstos, no obstante haber sido debidamente notificados, guardando silencio durante el término legal, así las cosas, corrobora la causal invocada por la demandante al no contestar la demanda ni acreditar el pago de los mismos, ni de los causados durante el trámite de la demanda, tal como lo preceptúa la norma procesal aplicable y como se indicara en el párrafo cuarto del auto admisorio de la demanda, que textualmente señaló: *"Se advierte a la misma que para ser oída en el presente proceso debe acreditar el pago de las rentas citadas como adeudadas y las que se causen en el curso del proceso, allegando prueba de éste en los términos que señala el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del canon citado.* (f. 16).

Por lo antes expuesto, es del caso dictar sentencia accediendo a las pretensiones de la demanda, pues se allegó prueba del contrato de arrendamiento contenida en el documento visto a folios 2-3, en el que se consagra claramente un canon de arrendamiento de $370.000.oo mensuales, fundamentándose el libelo en el no pago de

los cánones desde el mes de julio de 2019, sin que hubiese demostrado el pago que de acuerdo con la demanda adeuda, además los cánones dejados de cancelar durante el trámite del presente proceso hasta que el inmueble sea restituido.

Corolario de lo preconcebido, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble destinado para vivienda urbana indicado en la demanda, sin costas al no existir oposición, como tampoco fueron solicitadas.

Por lo anterior, el Juzgado Primero Civil Municipal de Espinal, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato escrito de arrendamiento celebrado el día 27 de febrero de 2019 entre la demandante LUZ MARY LOZANO RODRIGUEZ como arrendadora y FRANCISCO YACID CASTELLANOS CASTELLANOS como arrendatario y MAURICIO YEZID CASTELLANOS OYUELA como codeudor.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se dispone la restitución del inmueble urbano ubicado en el primer piso de la manzana 10 casa 7 del barrio Balkanes de esta localidad, que el demandado FRANCISCO YACID CASTELLANOS CASTELLANOS ocupa en su calidad de arrendatario, a la demandante LUZ MARY LOZANO RODRIGUEZ en su calidad de arrendadora, quien deberá hacer entrega de dicho inmueble dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: En caso que el arrendatario no haga entrega del inmueble al demandante dentro del término indicado en el numeral anterior, se comisiona para tal fin al señor ALCALDE Municipal de esta localidad con amplias facultades para realizar la diligencia de lanzamiento.

CUARTO: Sin Costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,
La Juez,

GLORIA CARMENZA TOVAR GUZMAN

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ESPINAL TOLIMA. NOTIFICACION POR ESTADO. El Espinal Tolima, nueve (09) de julio de dos mil veinte (2020), a las ocho de la mañana (8:00am). Por anotación en el estado Nº 041, se notifica la sentencia que antecede. Se desfija en la misma fecha a las 5:00 p.m.

MARTHA ELENA GARAY
Secretaria