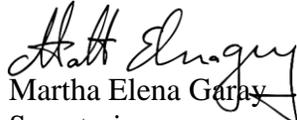


Informe secretarial.- 21 de septiembre de 2020.- Para los efectos legales a que haya lugar, se informa a la señora Juez, que oportunamente la parte actora aportó vía electrónica, los documentos contentivos de la notificación por aviso a la demandada GLORIA AGUIRRE CRUZ, sin embargo, ante el cúmulo de correos que llegan a la bandeja de entrada, estos se refundieron y no fueron agregados en su momento a la actuación. PROVEA.

  
Martha Elena Garay  
Secretaria

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL**  
Espinal Tolima, veintiuno (21) de septiembre de dos mil Veinte (2020)

Se decide el recurso de reposición interpuesto en oportunidad por la parte actora contra el proveído fechado 2 de septiembre del cursante año, para lo cual se CONSIDERA:

Evidenciada la actuación surtida en el plenario y atendiendo el informe secretarial que precede, se advierte que la demandada fue notificada en debida forma, al surtirse dicha notificación mediante aviso, tal como lo informa ahora la secretaria en constancia que precede. Siendo así, al haber sido notificada la demandada y guardar silencio, es del caso proferir decisión de fondo que dirima la instancia.

Por tanto, se deja sin valor y efecto lo decidido en el proveído recurrido, procediéndose a proferir sentencia.

Por lo brevemente expuesto que el juzgado RESUELVE:

1°.- REPONER auto de fecha 2 de septiembre del cursante año, por la razón dada en la parte motiva de esta decisión.

2°.- Dejar sin valor y efecto el proveído que señaló no tener por notificada a la demandada.

3.- 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 JEFFREY STEVENS PALMA GOMEZ actuando a través de apoderado judicial contra GLORIA AGUIRRE CRUZ.

## ANTECEDENTES

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 JEFFREY STEVENS PALMA GOMEZ como arrendador y GLORIA AGUIRRE CRUZ como arrendataria, respecto del inmueble ubicado en la casa lote 35 de la manzana P de la urbanización Guayacán de esta localidad, que se identifica además por los linderos contenidos en la demanda, invocándose como causal la mora en el pago de los cánones desde el mes de septiembre de 2019 hasta la fecha. Como consecuencia de tal declaración se ordene la restitución del inmueble, que se practique la respectiva diligencia de entrega y que en caso de oposición se condene a la misma al pago de las costas del proceso.

De facto, en síntesis, se argumenta la celebración del contrato de arrendamiento escrito entre las partes respecto del bien inmueble ubicado en la casa lote 35 de la manzana P de la urbanización Guayacán de esta localidad, indicando que el canon pactado fue de \$250.000,00 mensuales pagaderos los cinco primeros días de cada mes, inmueble destinado para vivienda urbana, manifestando que la demandada desde el mes de septiembre de 2019 no ha pagado el canon de arrendamiento; que ante el incumplimiento, entre las partes se suscribió una transacción de fecha 2 de septiembre de 2019, dando por terminado el contrato de manera voluntaria por ambas partes y el compromiso de la demandada de entregar el inmueble el 15 de septiembre de 2019 a las 5:00 p.m., sin que hasta el momento de presentación de la demanda lo haya hecho.

## 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 por aviso tal como se evidencia a folios 18 y 25 de la presente actuación, advirtiéndoseles que para ser oída debía acreditar el pago de los cánones adeudados y los que se causaren en el curso del proceso; dejando la secretaría constancia de los términos controlados a la demandado al vuelto del mismo folio, sin que tal extremo de la litis hubiera formulado defensa alguna.

## CONSIDERACIONES

### 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 el arrendador JEFFREY STEVENS PALMA GOMEZ tendiente a obtener la restitución del inmueble cuya tenencia fue otorgada a la arrendataria GLORIA AGUIRRE CRUZ, 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 *ibidem*).

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 *Ibidem*, para el caso sub lite se aportó contrato escrito, suscrito por las partes el 2 de febrero de 2019 (f. 3 al 7), 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, en la casa lote 35 de la manzana P de la urbanización Guayacán de esta localidad y la otra a pagar la suma de \$250.000,00 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 *ibidem*, 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 la arrendataria no incurrieran en mora en el pago, la fecha límite para pagar cada periodo de arriendo lo era dentro de los cinco (05) días de cada periodo mensual por anticipado, lo que no cumplió la demandada, 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 la demandada se encontraba en mora en el pago de los cánones desde el mes de diciembre de 2019 hasta el momento de presentación de la demanda, lo que no fue desvirtuado por ésta, no obstante haber sido debidamente notificada, guardando silencio durante el término legal, así las cosas, corrobora la causal invocada por el 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 2° del numeral 4° del artículo 384 del canon citado.* (f. 14).

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 3 al 7, en el que se consagra claramente un canon de arrendamiento de \$250.000.00 mensuales, fundamentándose el libelo en el no pago de los cánones desde el mes de diciembre de 2019 hasta el momento de presentación de la demanda, 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 indicado en la demanda, sin ordenar la restitución, atendiendo que conforme a escrito que precede se informa que el demandado ya entregó el inmueble, sin que haya lugar a costas, ya que no hubo oposición por parte del demandado.

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,

### RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato escrito de arrendamiento celebrado el día 2 de febrero de 2019, entre el demandante JEFFREY STEVENS PALMA GOMEZ y la demandada GLORIA AGUIRRE CRUZ.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se dispone la restitución del inmueble urbano ubicado en la casa lote 35 de la manzana P de la urbanización Guayacán de El Espinal Tolima, que la demandada GLORIA AGUIRRE CRUZ ocupa en su calidad de arrendataria, al demandante JEFFREY STEVENS PALMA GOMEZ en su calidad de arrendador, quien deberá hacer entrega de dicho inmueble dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: En caso que la demandada 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.

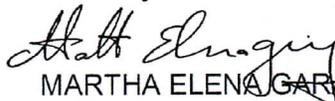
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Juez,



GLORIA CARMENZA TOVAR GUZMAN

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ESPINAL TOLIMA. NOTIFICACION POR ESTADO. El Espinal Tolima, Veintidós (22) de septiembre de dos mil veinte (2020), a las ocho de la mañana (8:00am). Por anotación en el estado N° 068, se notifica el auto que antecede. Se desfija en la misma fecha a las 5:00 p.m.



MARTHA ELENA GARAY  
Secretaria