



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

SENTENCIA NÚMERO 012.-/

PROCESO: "RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO"
-MÍNIMA CUANTÍA-
RAD.: 2023-00224-00
DEMANDANTE: HISCAY RIVERA CASTAÑO
DEMANDADO: JORGE ENRIQUE PARRA SOTO
(DECRETA TERMINACIÓN CONTRATO)

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Cartago, Valle del Cauca, septiembre cuatro (4)
de dos mil veintitrés (2023)

OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Dictar el **FALLO** que en derecho corresponda dentro del proceso de "**RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**", de Mínima Cuantía", propuesto por **HISCAY RIVERA CASTAÑO**, a través de Apoderado Judicial, en contra del señor **JORGE ENRIQUE PARRA SOTO**.

SÍNTESIS DE LA ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante escrito del cual nos tocó conocer el 25 de abril de 2023, la señora **HISCAY RIVERA CASTAÑO**, a través de Mandatario Judicial, solicitó al Despacho que se declarara terminado el "Contrato de Arrendamiento de Vivienda Familiar" celebrado el día 21 de febrero de 2022 entre **HISCAY RIVERA CASTAÑO**, en calidad de Arrendadora, y **JORGE ENRIQUE PARRA SOTO**, como Arrendatario, sobre el lote de terreno, mejorado con casa de habitación, ubicado en la Calle 9a No. 6-26 de Cartago, Valle del Cauca, predio de un área de 11 mts., de largo por un fondo o centro de 30 mts., alinderado así: **POR EL ORIENTE: Con calle 9ª; OCCIDENTE:**

con propiedad de ABRAHAM GOMEZ, antes de las señoritas BONILLA; SUR: Con predio de la Sucesión y; NORTE; Con LEONOR COPETE de VILLAMIZAR; inmueble que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria Nro. 375-11552 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle del Cauca; por mora en el pago de los cánones de arrendamiento; como consecuencia de ello, se decreta la restitución del citado inmueble por el Arrendatario o; en su defecto, se ordene el desalojo del mismo; igualmente, se condene en costas al demandado.

Peticiones que fundamentó, en el hecho que la señora HISCAY RIVERA CASTAÑO entregó, en calidad de arrendamiento, al señor JORGE ENRIQUE PARRA SOTO, el 21 de febrero de 2022, la casa de habitación ubicada en la calle 9a Nro. 6-26 de Cartago, Valle del Cauca, descrita y alinderada anteriormente. Contrato escrito a término definido, en el que se pactó como canon de arrendamiento mensual, la suma de \$600.000,00, pagaderos \$300.000,00 en dinero efectivo y; los otros \$300.000,00, en abono a los arreglos que se le hagan al inmueble; habiendo incurrido el Arrendatario en mora en el pago del mismo desde el 1 de marzo de 2022.

Demanda a la cual se anexó, como prueba, el "Contrato de Arrendamiento" escrito, celebrado entre los señores HISCAY RIVERA CASTAÑO y JORGE ENRIQUE PARRA SOTO.

El 25 de mayo de 2023, hechas las correcciones señaladas en auto anterior, el Despacho, acogiendo los pedimentos de la demanda, con Interlocutorio Nro. 820, Admitió la misma y ordenó la notificación y el traslado de ella al demandado por el término de ley.

Notificación y traslado que se surtió, vía Correo electrónico, con el señor JORGE ENRIQUE PARRA SOTO, quien dejó vencer los términos que se le concedieran para contestar la demanda en silencio; por lo que el expediente se encuentra a estudio para la decisión de fondo que nos

ocupa.

Con la tramitación procesal referida, no se ha perfeccionado medida cautelar alguna.

PARA RESOLVER, SE CONSIDERA

Del contenido del artículo 1793 del Código Civil, se desprende que el **"ARRENDAMIENTO"** es un **"CONTRATO"** en el que las partes se obligan recíprocamente: la una a conceder el goce de una cosa y; la otra, a pagar por ese goce un precio determinado (art. 2º, Ley 56/85).

El artículo 3º, de la Ley 820 de julio 10 de 2003 prevé, a su vez, que el **"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO"** puede ser verbal o escrito y; en ambos casos, las partes deben colocarse de acuerdo, al menos, a cerca de la identificación de la parte del inmueble que se arrienda, el precio y la forma de pago, término y duración del contrato y la designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto de éste.

No siendo solemne el "Contrato de Arrendamiento", el documento escrito arrimado al proceso, en el que las partes se pusieron de acuerdo en el objeto del mismo, el pago o precio, la destinación y demás convenios en relación con el bien dado en tal calidad, constituye plena prueba del pregonado arrendamiento del inmueble al que se contrae el presente juicio.

Ahora bien, el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, establece como causal para la terminación unilateral del "Contrato de Arrendamiento", por parte del Arrendador, entre otras, la no cancelación por el Arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato, causal invocada y probada en esta caso; pues según la parte actora, el Arrendatario adeuda los cánones de arrendamiento causados desde el 16 de marzo de 2023 a la fecha de presentación de

la demanda y; entiende esta Falladora, que también los producidos desde entonces a hoy, ya que al proceso no se ha allegado consignación alguna de los que se han corrido durante esta tramitación procesal, habiendo guardado silencio el demandado sobre tal circunstancia, lo que se aprecia como indicio grave en su contra, el cual nos permite concluir la verdad de los hechos de la demanda; siendo procedente, por tanto, sin más formalidades previas, la terminación solicitada del "Contrato de Arrendamiento" al que se contrae el presente proceso, y así se declarará en esta providencia; probado como se encuentra la existencia del mismo, como se dejó demostrado, y el incumplimiento en que viene incurriendo el demandado, quien no formuló oposición alguna a las pretensiones de la demanda.

El artículo 384-3° del Código General del Proceso, dispone: "**Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución**".

No sobra advertir, que como quiera que la causal invocada en éste fue exclusivamente la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, el presente proceso se tramita en única instancia (Numeral 9°, artículo 384 del Código General Adjetivo).

Así las cosas, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGO, VALLE DEL CAUCA**, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A

PRIMERO: **DECLARAR** la **TERMINACION** del "**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA**" celebrado el 21 de febrero de 2022, entre **HISCAY RIVERA CASTAÑO**, en calidad de Arrendadora, y **JORGE ENRIQUE PARRA SOTO**, como Arrendatario, sobre el lote de terreno y la casa de habitación en él construida, ubicado en la **Calle 9ª. Nro. 6-26 de Cartago, Valle del Cauca**, identificado con la **Matrícula Inmobiliaria**

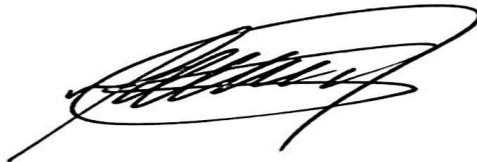
No.375-11552 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle del Cauca.

SEGUND: ORDÉNASE a la parte demandada, señor **JORGE ENRIQUE PARRA SOTO**, identificado con la cédula de ciudadanía No.71.737.897, **RESTITUIR** a la demandante **HISCAY RIVERA CASTAÑO**, el inmueble descrito en el numeral primero, dentro de los **cinco (5) días siguientes** a la ejecutoria de este Fallo. Si así no lo hiciere, **COMISIONÁSE** al Alcalde Municipal, conforme a las facultades conferidas para ello en el artículo 38 del Compendio General Procesal, para que proceda al respectivo desalojo.

TERCERO: CONDÉNASE al demandado **JORGE ENRIQUE PARRA SOTO**, identificado con la cédula de ciudadanía No.71.737.897, a pagar las **COSTAS** del proceso, las cuales se tasarán por el despacho en el momento oportuno.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

LA JUEZ,



MARTHA INÉS ARANGO ARISTIZÁBAL