Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

SENTENCIA NÚMERO 018.-/

PROCESO: **"RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO" -MÍNIMA CUANTÍA-**
RAD.: **2023-00445-00**
DEMANDANTE: **HEIDI HERRERA LÓPEZ**
DEMANDADOS: **YONIER CLAVIJO PEDRAZA**

(DECRETA TERMINACIÓN CONTRATO)

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Cartago, Valle del Cauca, noviembre nueve (9) dedos mil veintitrés (2023)

OBJETO DE ESTE PRONUNCIAMIENTO

Dictar el **"FALLO"** que en derecho corresponda dentro del proceso de **"RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO"** propuesto a través de apoderado judicial por la señora **HEIDI HERRERA LÓPEZ** en contra del señor **YONIER CLAVIJO PEDRAZA.**

SÍNTESIS DE LA ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante escrito del cual nos tocó conocer el 1 de agosto de 2023, la señora HEIDI HERRERA LOPEZ solicitó al Despacho que se declare terminado el "Contrato de Arrendamiento de Vivienda" celebrado el 4 de abril de 2019, entre HEIDI HERRERA LOPEZ, como Representante Legal de la firma "ASESORES INMOBILIARIOS SU CASA YA JHF", en calidad de Arrendadora, y el señor YONIER CLAVIJO PEDRAZA, en su condición de Arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la carrera 1H Nro. 39F-05, Manzana 1, Casa 11 de Cartago, por el incumplimiento en el pago de los cánones

de arrendamiento pactados en el contrato.

Peticiones que fundamentó, en el hecho de que la señora HEIDI HERRERA LOPEZ, como Representante Legal de la firma "ASESORES INMOBILIARIOS SU CASA YA JHF", entregó en calidad de arrendamiento al señor YONIER CLAVIJO PEDRAZA, el 4 de abril de 2019, la vivienda urbana ubicada en la carrera 1H Nro.39F-05, Manzana 1, Casa 11 de Cartago, Valle del Cauca; con un área de 52.50 metros cuadrados, área construida de 58.14 metros cuadrados, distinguida por los siguientes linderos: NORTE: Con vía local Nro. 1; SUR: con zona verde Nro.2; ORIENTE: Con zona verde Nro. 2 y, OCCIDENTE: Con el lote Nro. 10; predio distinguido con la Ficha Catastral Nro. 01-03-1128-0011-000. Contrato escrito en el que se pactó como término de duración el de seis meses, prorrogable por voluntad de las partes y; como canon de arrendamiento mensual, la suma de $450.000,00, reajustable cada año, ascendiendo actualmente a $567.064,00; habiendo incurrido el Arrendatario en mora en el pago del mismo desde el 5 de junio de 2023.

Demanda a la cual se anexó, como prueba, el "Contrato de Arrendamiento" escrito celebrado entre la señora HEIDI HERRERA LOPEZ, como Representante Legal de la firma "ASESORES INMOBILIARIOS SU CASA YA JHF", en calidad de Arrendadora, y YONIER CLAVIJO PEDRAZA, como Arrendatario, y el Poder para actuar.

El 5 de septiembre de 2023, el Despacho, acogiendo los pedimentos de la demanda, en el Interlocutorio Nro. 1643, hechas las correcciones señaladas en auto anterior, admitió la misma y ordenó la notificación y el traslado de ella al demandado por el término de ley.

Notificación que se surtió de manera electrónica, conforme a lo normado en el artículo 8 del Decreto 2213 del 13 de junio de 2022, con el demandado CLAVIJO PEDRAZA, quien dejó vencer los plazos que se le concedieran para pagar

y/o excepcionar, sin que hubiese procedido en una de dichas formas; por lo que el expediente pasó a despacho para la decisión que nos ocupa.

PARA RESOLVER, SE CONSIDERA:

Del contenido del artículo 1.793 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.2°, Ley 56/85).

Igualmente, del contenido del artículo 3°, de la Ley 820 de julio 10 de 2003, tenemos que el **"Contrato de Arrendamiento"** puede ser verbal o escrito y; en ambos casos, las partes deben ponerse 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 del contrato.

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 con relación al bien dado en arrendamiento, constituye plena prueba del 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 parte del Arrendatario, de las rentas dentro del término estipulado en el contrato; causal invocada y probada en esta caso; pues según la parte actora, el Arrendatario adeuda desde el mes de junio de 2023, y entiende el Despacho, que

también los causados desde entonces a hoy, ya que al proceso no se ha allegado consignación alguna de los que se han consumado durante esta tramitación procesal; siendo procedente, por tanto, sin más formalidades previas, la terminación solicitada del "Contrato de Arrendamiento" al que se contrae el presente proceso. 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, numeral 3, del Código General del Proceso, dispone: "Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone dentro del término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución".

No sobra advertir, que como quiera que la causal de restitución invocada, fue exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el presente proceso se tramita en única instancia en cumplimiento a lo normado en el artículo 384, numeral 9 ibídem.

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 **TERMINACIÓN del "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA"** celebrado el 4 de abril de 2019, entre **HEIDI HERRERA LOPEZ,** como Representante Legal de la firma **"ASESORES INMOBILIARIOS SU CASA YA JHF",** en calidad de Arrendadora, y **YONIER CLAVIJO PEDRAZA,** en calidad de Arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la **carrera 1H No.39F-05, Manzana 1, Casa 11 de Cartago, Valle del Cauca,** debidamente identificado en las motivaciones que anteceden; por mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados desde junio de 2023.

SEGUNDO: **ORDÉNASE** a la parte demandada, señor **YONIER CLAVIJO PEDRAZA**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 14.566.645, **RESTITUIR** a la demandante, señora **HEIDI HERRERA LÓPEZ**, como Representante Legal de la firma **"ASESORES INMOBILIARIOS SU CASA YA JHF"**, 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, **COMISIÓNASE** a la Alcaldía de esta localidad, para que proceda al respectivo desalojo.

TERCERO: **CONDENASE** al demandado **YONIER CLAVIJO PEDRAZA**, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 14.566.645 expedida en Cartago (V), 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