Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

SENTENCIA NÚMERO 005.-/

PROCESO: **"RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO" -MÍNIMA CUANTÍA-**
RAD.: **2023-00618-00**
DEMANDANTE: **RAFAEL VALENCIA OTÁLVARO**
DEMANDADOS: **ALEXÁNDER TAMAYO RUÍZ**

(DECRETA TERMINACIÓN CONTRATO)

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Cartago, Valle del Cauca, febrero diecinueve (19) de dos mil veinticuatro (2024)

OBJETO DE ESTE PRONUNCIAMIENTO

Dictar el **"FALLO"** que en derecho corresponda dentro del proceso de **"RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO"** propuesto a través de Apoderado Judicial por el señor **RAFAEL VALENCIA OTÁLVARO** en contra del señor **ALEXÁNDER TAMAYO RUÍZ.**

SÍNTESIS DE LA ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante escrito del cual nos tocó conocer el 23 de octubre de 2023, el señor RAFAEL VALENCIA OTÁLVARO solicitó al Despacho que se declare terminado el "Contrato de Arrendamiento de Vivienda y Local Comercial" celebrado el 1 de noviembre de 2022, entre RAFAEL VALENCIA OTÁLVARO, en calidad de Arrendador, y el señor ALEXÁNDER TAMAYO RUÍZ, en su condición de Arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la carrera 9 Nros. 8-37- a 8-59, de la actual nomenclatura de Cartago (Valle), por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados en el

contrato.

Peticiones que fundamentó, en el hecho que el señor RAFAEL VALENCIA OTÁLVARO entregó, en calidad de arrendamiento, al señor ALEXÁNDER TAMAYO RUÍZ, el 1 de noviembre de 2022, la casa de habitación y el local comercial ubicados en la carrera 9 Nros. 8-37 a 8-59, de Cartago, Valle del Cauca, distinguida por los siguientes linderos: NORTE: Con la carrera 9; SUR: con predio que fue de Evangelista Caicedo; ORIENTE: Con predios de Margarita Serna, Menesia Dávila y Carolina Aguilar y; OCCIDENTE: Con predio que fue de Evangelista Medina; predio distinguido con la Matrícula Inmobiliaria Nro. 375-66178 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago (Valle). Contrato escrito, en el que se pactó como término de duración doce meses, prorrogable por voluntad de las partes y; como canon de arrendamiento mensual, la suma de $900.000,oo; habiendo incurrido el Arrendatario en mora en el pago del mismo desde el 1 de noviembre de 2022.

Peticionó igualmente el demandante, condenar al demandado al pago de los cánones de arrendamiento dejados de pagar, la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento por incumplimiento y al pago de las costas del proceso.

Demanda a la cual se anexó, como prueba, el "Contrato de Arrendamiento" escrito, celebrado entre el señor RAFAEL VALENCIA OTÁLVARO, en calidad de Arrendador, y ALEXÁNDER TAMAYO RUÍZ, como Arrendatario, y el Poder para actuar.

El 28 de noviembre de 2023, el Despacho, acogiendo los pedimentos de la demanda, con Interlocutorio Nro. 2374, hechas las correcciones señaladas en auto anterior, Admitió la Demanda de "Restitución de Inmueble Arrendado" y ordenó la notificación y el traslado de ella al demandado por el término de ley.

Notificación que se surtió por AVISO con el demandado

TAMAYO RUÍZ, conforme a lo normado en el artículo 292 del Código General del Proceso, quien dejó vencer los términos del traslado en silencio; por lo que el expediente pasó a despacho para la decisión que nos ocupa.

PARA RESOLVER, SE CONSIDERA:

Inicialmente, debe decirse, que como quiera que el artículo 384 del Código General del Proceso, prevé que en este proceso son inadmisibles, entre otros, la acumulación de procesos y; que en caso de que se propongan, el Juez los rechazará de plano por auto que no admite recursos, se encuentra fundada la decisión inicial adoptada en el auto que admitió la demanda, en el cual sólo avocó la misma en relación con el proceso de "RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO"; decisión que quedó ejecutoriada sin que las partes la hubiesen recurrido. Razón por la cual, solamente se resolverá en ésta sobre dicha acción.

Lo anterior, en el entendido, además, que el título, en estos casos de terminación del contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados, surge de la Sentencia que declara la terminación del contrato; caso en el cual, el artículo 306 del Estatuto General Adjetivo prevé el procedimiento a seguir para la ejecución de las obligaciones derivadas de la misma.

Entrando en materia de la "Terminación del Contrato de Arrendamiento" invocada, debe decirse que 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.

Siendo del caso precisar que el "Contrato de Arrendamiento Sobre Unidades Comerciales" constituye una modalidad especial de arrendamiento; empero, no es posible aislarse de la Normatividad Civil y; por el contrario, gran parte de la teoría y normas generales del Ordenamiento Civil, adquieren forma aplicativa a este tipo de arrendamiento. Consecuencia de lo anterior, el "Contrato Especial de Arrendamiento de Locales Comerciales" está sujeto, en cuanto a su régimen legal, a las normas generales establecidas por el Código Civil, a las particulares relativas al arrendamiento de inmuebles contenidas en ese mismo Código y, complementariamente, con preferencia sobre las anteriores, en cuanto le sean opuestas, a las consagradas en los artículos 518 a 524 del C. de Co., incluidas dentro del título que disciplina el Régimen Jurídico Mercantil de los establecimientos de comercio.

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 arrendamiento, constituye plena prueba del pregonado arrendamiento del inmueble al que se contrae el presente juicio.

El mismo artículo 16, de la Ley 56 de 1.985, prevé, como causal para la terminación unilateral del "Contrato de Arrendamiento" por parte del Arrendador, entre otras, la no cancelación por parte del Arrendatario de los cánones dentro del término estipulado en el contrato; causal recogida igualmente en el artículo 22, de la Ley 820 de

2003, para la terminación unilateral del "Contrato de Arrendamiento", causal invocada y probada en este caso; pues según la parte actora, el Arrendatario adeudaba desde el mes de noviembre de 2022 hasta octubre de 2023, fecha de presentación de la demanda 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 Compendio General Procesal, 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 de los cánones 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 1 de noviembre de 2022, entre **RAFAEL VALENCIA OTÁLVARO**, como Arrendador, y **ALEXANDER TAMAYO RUIZ**, en calidad de Arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la **carrera 9**

Nros. 8-37- a **8-59,** de la actual nomenclatura de Cartago, Valle del Cauca, debidamente identificado en las motivaciones que anteceden; por mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados desde noviembre de 2022.-

SEGUNDO: ORDÉNASE a la parte demandada, señor **ALEXÁNDER TAMAYO RUIZ,** identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 16'233.335, **RESTITUIR** al demandante, señor **RAFAEL VALENCIA OTÁLVARO**, 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 **ALEXANDER TAMAYO RUÍZ,** identificado con la cédula de ciudadanía Nro.16'233.335, 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