Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

SENTENCIA NÚMERO 010.-/

PROCESO: "RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO"
-MÍNIMA CUANTÍA-
RAD.: 2023-00229-00
DEMANDANTE: "BIENES RAICES SAGE"
DEMANDADO: HÉCTOR YEISON GALARZA OSORIO
(DECRETA TERMINACIÓN CONTRATO)

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Cartago, Valle del Cauca, julio seis (6) de dos mil veintitrés (2023)

MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dictar el **FALLO** que en derecho corresponda dentro del proceso de **"RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO"**, de Mínima Cuantía", propuesto por **SANDRA LUCÍA GARZÓN**, como **Representante Legal**, de la inmobiliaria **"BIENES RAICES SAGE"**, a través de Apoderado Judicial, en contra del señor **HÉCTOR YEISON GALARZA OSORIO.**

SÍNTESIS DE LA ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante escrito del cual nos tocó conocer el 26 de abril de 2023, la señora SANDRA LUCÍA GARZÓN, en calidad de Representante Legal de la firma "BIENES RAICES SAGE", a través de Mandatario Judicial, solicitó al Despacho que se declarara terminado el "Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana" celebrado el 16 de febrero de 2023, entre "BIENES RAICES SAGE INMOBILIARIA Y AVALUOS", como Arrendadora, y el señor HÉCTOR YEISON GALARZA OSORIO, en su condición de Arrendatario, sobre un Aparta-Estudio ubicado en la calle 18Bis #1-28, barrio "La Independencia" de Cartago (Valle), por mora en el pago de los cánones de arrendamiento; como consecuencia de ello, se decrete 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 SANDRA LUCÍA GARZON, como Representante Legal de "BIENES RAICES SAGE", entregó, en calidad de arrendamiento, al señor HÉCTOR YEISON GALARZA OSORIO, el 16 de febrero de 2023, un Aparta-Estudio ubicado en la calle 18Bis #1-28, Barrio "La Independencia" de Cartago (V). Contrato escrito a término definido, en el que se pactó como canon de arrendamiento mensual la suma de $700.000,00; habiendo incurrido el Arrendatario en mora en el pago del mismo desde el 16 de marzo de 2023.

Demanda a la cual se anexó, como prueba, el "Contrato de Arrendamiento" escrito, celebrado entre los señores SANDRA LUCÍA GARZÓN, como Representante Legal de "BIENES RAICES SAGE" y HÉCTOR YEISON GALARZA OSORIO.

El 25 de mayo de 2023, hechas las correcciones señaladas en auto anterior, el Despacho, acogiendo los pedimentos de la demanda, en el Interlocutorio No.819, 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 HÉCTOR YEISON GALARZA OSORIO, quien dejó vencer los términos que se le concedieran para contestar la demanda y/o proponer excepciones, en silencio; por lo que el expediente pasó a despacho para la decisión de fondo que nos ocupa.

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. 2°, Ley 56/85).

El artículo 3°, 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 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 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 parte del 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 el Despacho, 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 (Num.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 16 de febrero de 2023, entre **"BIENES RAICES SAGE INMOBILIARIA Y AVALÚOS"**, como **Arrendadora**, y el señor **HÉCTOR YEISON GALARZA OSORIO**, en calidad de **Arrendatario**, sobre un **Aparta-Estudio** ubicado en la calle **18Bis #1-28, barrio "La Independencia" de Cartago (Valle del Cauca).**

SEGUND: ORDÉNASE a la parte demandada, señor **HÉCTOR YEISON GALARZA OSORIO**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.97.446.015, **RESTITUIR** a la demandante **SANDRA LUCÍA GARZÓN**, como Representante Legal de **"BIENES RAICES SAGE INMOBILIARIA Y AVALÚOS"**, 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** al Alcalde Municipal, conforme a las facultades conferidas para ello en el artículo 38 del Código General del Proceso, para que proceda al respectivo desalojo.

TERCERO: CONDÉNASE al demandado **HÉCTOR YEISON GALARZA OSORIO**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.97.446.015, 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