

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA**

SENTENCIA No. 74

Palmira, Valle del Cauca, tres (03) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Proceso: VERBAL - RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: LUZ ELENA VIVAS DE NOGUERA
Demandado: JUAN CARLOS MESA NOGUERA
Radicación: 76-520-40-03-003-2019-00509-00

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde al Despacho decidir de fondo la demanda para proceso verbal de restitución de inmueble arrendado que instaura la señora LUZ ELENA VIVAS DE NOGUERA, a través de apoderado judicial, contra JUAN CARLOS MESA NOGUERA.

ANTECEDENTES

La señora LUZ ELENA VIVAS DE NOGUERA, a través de apoderado judicial, pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado con JUAN CARLOS MESA NOGUERA, en calidad de arrendatario, respecto del predio ubicado en el kilómetro 2 No. 1-92, Vereda del Porvenir, zona rural de PALMIRA, que hace parte de un predio de mayor extensión identificado con FMI No. 378-123870; en consecuencia de ello, se ordene al demandado a restituir el inmueble en mención y de no efectuarse la entrega en el término de ejecutoria de la sentencia, se proceda a realizar la correspondiente diligencia de entrega, así como la condena en costas.

Como fundamento de la demanda, expuso la parte actora los **HECHOS** que a continuación se sintetizan:

a) En el año 2005, la demandante entregó al demandado JUAN CARLOS MESA NOGUERA, a título de arrendamiento el inmueble localizado en el Kilómetro 2 No. 1.92 de la vereda del porvenir, Corregimiento de Guanabanal del Palmira.

b) Que las partes convinieron de manera verbal fijar como canon de arrendamiento la suma de \$80.000, pagaderos los primeros 5 días de cada mes.

c) Que el demandado incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento convenidos, encontrándose en mora desde el mes de junio de 2019.

ACTUACION PROCESAL

Previa subsanación, la actuación fue admitida por auto No. 2533 de diciembre 12 de 2019 (fl. 36), y notificada al demandado conforme los lineamientos de los artículos 291 y 292 del C.G.P., concretamente a la notificación por aviso surtida.

El demandado guardó silencio, como tampoco efectúa las consignaciones a órdenes del despacho para ser oído en la forma prevista en el artículo 384 del Código General del Proceso.

PROBLEMA JURÍDICO

Compete determinar al despacho si es procedente de cara a la ley declarar terminado el contrato y ordenar la restitución del bien inmueble objeto de la demanda o si en su defecto no existe mérito para ello.

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales identificados como la capacidad para ser parte y comparecer al proceso, competencia del Juez, demanda en forma y debido proceso, que son los requisitos legalmente indispensables para la regular formación y el perfecto desarrollo de la relación jurídico-procesal, se encuentran reunidos satisfactoriamente en este proceso. Y no se observa la existencia de vicio alguno capaz de engendrar nulidad, que debiera ser puesta en conocimiento o que pudiese ser declarada de oficio, por lo que es viable efectuar pronunciamiento sobre el fondo del litigio.

Decantado se presenta hoy el concepto de legitimación en la causa, y se sabe que no se trata de un presupuesto procesal, sino de un presupuesto material de la pretensión. Aspecto sustancial en este evento no acusa ninguna deficiencia como quiera que al proceso concurrieran las personas que intervinieron en el contrato de arrendamiento sobre el cual se posan las pretensiones de la demanda, vale decir que la controversia se ha trabado entre los extremos de la obligación contractual, donde una y otra parte, respectivamente, figuran como arrendador y arrendatario, relación contractual que goza de veracidad, porque la persona contra la cual se aduce, en el término legal, no la ataca en su existencia.

El contrato de arrendamiento es aquél en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionar a otra el goce de una cosa durante cierto tiempo y ésta a pagar como contraprestación por dicho goce un precio determinado, de donde

se deduce que es bilateral, oneroso, principal, consensual y generalmente conmutativo.

Es así como el artículo 1973 del C. Civil define el contrato de arrendamiento de la siguiente manera:

“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”.

En nuestra legislación positiva impera un principio tan afianzado en el derecho, como lo es el de la obligatoriedad del contrato legalmente celebrado, en campos que no están gobernados por las leyes que miran al orden público, como son las llamadas imperativas, porque en efecto y con base en la autonomía de la voluntad y la libertad contractual, éste es ley para las partes¹, pues el legislador ha otorgado a las personas la facultad de crear reglas a las cuales quedan sujetos obligatoriamente al igual que si se tratara de ordenamientos legales, reglas a las que aquellas no pueden sustraerse si no es por su mismo mutuo consentimiento o cuando por decreto judicial, fundado en precisos motivos legales se llegue a invalidar la convención.

Por su parte los capítulos II y III del título XXVI del C. Civil, definen las obligaciones tanto del arrendador como la del arrendatario, encontrándonos que el artículo 2000 señala como obligación del arrendatario la de pagar el precio o renta.

El juicio de restitución de bienes inmuebles dados en arrendamiento independiente de su naturaleza comercial o civil, se halla consagrado en los artículos 384 y siguientes del Código General del Proceso y la ley 820 de 2003 que consagra el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones de contenido procesal; de modo que la reglamentación allí consagrada se aplica para todos los procesos de restitución con independencia de la destinación del objeto **siempre que la causal sea exclusivamente la mora**. Al respecto la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 14 de agosto de 2007, señaló:

“ (...) Al respecto véase que la Corte Constitucional , al ejercer el control de constitucionalidad, en sentencia C-670 de 2004 precisó que “La ley 820 de 2003 se titula “Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”, por lo que, no sólo regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana sino que se dictan otras disposiciones, entre ellas algunas de tipo procesal aplicables por supuesto a “todos los de restitución de tenencia de arrendamiento”, dado que el legislador ha consagrado un solo procedimiento para tramitar la restitución del inmueble arrendado independiente de la destinación del mismo”².

¹ Cfr. Artículo 1602 del C.C., respecto del precepto citado la jurisprudencia ha precisado que *“se traduce esencialmente entonces, en que legalmente ajustado un contrato se convierte en ley para las partes, quienes por consiguiente quedan obligadas a cumplir las prestaciones acordadas en él”* (C. S. DE J. sentencia febrero 8/83).

² Sala de Casación Civil, MP. Dr. Edgardo Villamil Portila. Exped. 05001-22-03-000-2007-00225-01.

Así entonces, vemos que el artículo 384 del C.G.P., prescribe como requisitos de la demanda de restitución que el demandante debe allegar junto con ella prueba del contrato de arrendamiento, así como indicar los cánones impagados, cuando se alegue la causal de mora para la restitución; igualmente debe allegar la prueba sumaria de los requerimientos a menos que a ellos se haya renunciado y no se solicite en la demanda efectuarlos.

En el presente asunto se evidencia que entre LUZ ELENA VIVAS DE NOGUERA, como arrendador y JUAN CARLOS MESA NOGUERA, como arrendatario, se celebró de manera verbal un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado el kilómetro 2 No. 1-92, vereda el Porvenir, Corregimiento de Guanabanal de Palmira, pactándose un canon de arrendamiento por valor de \$80.000 mensuales, pagaderos dentro de los primeros 5 días de cada periodo mensual.

Dentro de la foliatura se aprecia el silencio de la parte demandada así como también que no realizaron las consignaciones para ser oídas como lo impone los incisos 2 y 3 del artículo 384 numeral 4 del C.G.P., que a la letra preceptúa:

"(...)

Si la demanda se fundamenta en la falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas administración u otros conceptos a que éste obligado el demandado en virtud del contrato, éste no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del Juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los (3) tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, en favor de aquél.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo".

También dispone el citado artículo en su numeral 3º, que si el demandado no se opone a las pretensiones, lo procedente es proferir la sentencia de restitución impetrada.

CONCLUSIÓN

Ante la posición pasiva asumida por el arrendatario, quien vencido el término legal omitió cumplir con sus obligaciones, para el despacho es indiscutible que en el caso sub examine se encuentran satisfechas todas las exigencias señaladas en la precitada normativa, y por ello, considera viable la pretensión

incoada, pues el silencio es un indicio grave en su contra, lo que permite acceder a las pretensiones del demandante.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA (V)**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, celebrado de manera verbal entre la señora LUZ ELENA VIVAS DE NOGUERA, como arrendador, y el señor JUAN CALOS MESA NOGUERA como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en el kilómetro 2 No. 1-92, vereda del Porvenir, Corregimiento de Guanabanal de Palmira, que hace parte de un predio de mayor extensión el cual se identifica con FMI No. 378-123870.

SEGUNDO.- ORDENAR al demandado JUAN CARLOS MESA NOGUERA, RESTITUIR el inmueble determinado por su ubicación en el numeral anterior, a la parte demandante señora LUZ ELENA VIVAS DE NOGUERA, completamente desocupado, en el término de tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO.- Si la parte demandada, no cumple con lo anterior dentro del término señalado, la entrega se hará a través de la Alcaldía de esta Municipalidad, quien podrá subcomisionar a las Inspecciones de Comisiones Civiles y/o de Policía Municipal (reparto) de esta ciudad, a fin que lleve a cabo la mencionada diligencia para lo cual se comisionará y librá el correspondiente exhorto con los insertos del caso.

CUARTO.- CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada. Tásense y liquídense por Secretaría.

QUINTO.- FIJAR como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la demandada, la suma de \$ 200.000.

SEXTO.- EN FIRME LA PROVIDENCIA, se ordena su archivo, previa cancelación de su radicación.

SÉPTIMO.- NOTIFICAR en el estado electrónico la presente decisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

R.

Firmado Por:

**JORGE ELIAS MONTES BASTIDAS
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 003 CIVIL MUNICIPAL PALMIRA**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**ac35d8bdb6c263434b99564f159d57443595ec4e75bd9bbe34345c9
3cc11de2**

Documento generado en 03/09/2020 11:51:44 a.m.