

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
Palmira V., veintisiete (27) de agosto de año dos mil veinte (2020)

PROCESO	RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	JOVANKA MARIA WILSON RESTOVICH
DEMANDADO	FRANCISCO JAVIER RAMIREZ
RADICADO	765204003004-2019-00430-00
INSTANCIA	UNICA
PROVIDENCIA	SENTENCI N° 086
TEMAS Y SUBTEMAS	RESOLVER SOBRE EL FALLO
DECISIÓN	SE PROFIERE SENTENCIA

ASUNTO

Dictar la sentencia de primera instancia dentro de la presente demanda, adelantada mediante apoderada judicial, por AMANDA GUTIERREZ DE GUTIERREZ, contra FRANCISCO JAVIER RAMIREZ, se dio inicio al proceso abreviado de Restitución de Inmueble Arrendado de mínima cuantía, para que predio el trámite del mismo, se accediera a las pretensiones que a continuación se sintetizan.

Con base en los hechos relacionados y previos los trámites de un proceso abreviado de restitución del inmueble arrendado, consagrado en el artículo 384 del Código General del Proceso, en concordancia con la Ley 820 de 2003 y demás decretos vigentes, sírvase señor Juez efectuar las siguientes o semejantes declaraciones:

PRIMERO: Declárese terminado el contrato de arrendamiento para vivienda urbana, ubicado en la carrera 28 No. 26-15 de la actual nomenclatura urbana de Palmira Valle.- El mencionado contrato fue celebrado en forma escrita entre JOVANKA MARIA WILSON RESTOVICH en calidad de arrendadora y el señor FRANCISCO JAVIER RAMIREZ, en calidad de arrendatario.

SEGUNDO: Por mora en el pago oportuno de los cánones de arrendamiento en el numeral tercero de los hechos de la presente demanda, declárese terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre JOVANKA MARIA WILSON RESTOVICH en calidad de arrendadora y el señor FRANCISCO JAVIER RAMIREZ, en calidad de arrendatario.

TERCERO: Como consecuencia de lo anterior, ordénese la restitución del inmueble materia de este proceso.

CUARTO: Condénese a los demandados al pago de costas y agencias en derecho

ACTUACIÓN PROCESAL

A través de providencia auto No. 2910 de noviembre trece (13) de año dos mil diecinueve (2019), el despacho admitió la demanda, el demandado señor

FRANCISCO JAVIER RAMIREZ, se notificó personalmente mediante acta de fecha 11 de marzo de 2020, vista a folio 36, del auto admisorio, quien dentro del término legal de traslado no propuso ninguna excepción, lo que conlleva al despacho a dar aplicación a lo normado por artículo 384 numeral 3º del Código General del Proceso, y es así como ha pasado el proceso a despacho para dar el correspondiente fallo y a ello procede previas las siguientes y breves.

CONSIDERACIONES.

En este asunto los requisitos necesarios para la válida constitución de la relación jurídica procesal se encuentran reunidos; pues las partes tienen capacidad para serlo, capacidad para comparecer al proceso, este despacho es competente para conocer del juicio y la demanda reúne los requisitos de Ley, por lo tanto procede el análisis del asunto en materia de la Litis.

Regula el artículo 384 del Código General del Proceso, el trámite del proceso abreviado de Restitución de Inmueble Arrendado; y en el numeral 1º, establece "A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato suscrito por el arrendatario, o en confesión de este previstas en el artículo 184, o prueba testimonial si quiera sumaria",

Partiendo de este precepto legal es obvio que el análisis debe dirigirse al cuestionamiento del contrato de arrendamiento de índole documental para el caso suscrito entre las partes involucradas.

Ello origina lógicamente las bases legales donde debe enmarcarse el acuerdo así suscrito.

Surge entonces el imperio del artículo 1973 del Código Civil, la figura contrato de arrendamiento, que es el acuerdo en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente; la una a conceder el goce de una cosa o ejecutar una obra o a prestar un servicio, y otra a pagar por este goce, obra o servicio a un precio determinado.

Ciertamente este tipo de contrato, no requiere solemnidad alguna debido al carácter eminentemente consensual que lo rige; ello sin embargo no implica la ausencia de requisitos que hacen relación a su esencia, a su naturaleza y si es necesarios a algunos que le son accidentales; revistiendo las dos primeras clases tal importancia, que en caso de inobservancia, pueda degenerar en otro tipo de convenio o negocio jurídico.

Así las cosas, se precisa que debe estar plasmado claramente el objeto del mismo, objeto este que además de ser lícito, debe tener una causa también lícita, y acompañar las partes una capacidad tanto de goce como de ejercicio que les permita contratar sin vicios que lo nuliten.

Acorde con lo anterior, debe igualmente determinarse la esencia del convenio, como que se trata de establecer sin lugar a dudas la cosa materia de arriendo y el precio que por ello se ha de pagar.

Si estos aspectos pueden ser verificados en el texto contractual, se dirá entonces que el mismo existe y que en consecuencia, en su caso de incumplimiento, cualquiera de las partes está legitimando para iniciar la acción.

Analizando el caso sub-examine, se observa a folio 3º del presente cuaderno el documento que contiene el contrato de arrendamiento celebrado entre JOVANKA MARIA WILSON ERSTOVICH y FRANCISCO JAVIER RAMIREZ, mayores de edad y vecinos de Palmira, lo que para el caso implica, que tienen plena capacidad para contratar y obligarse.

El objeto del contrato fue un inmueble ubicado en la carrera 28 No. 26-15 de la ciudad de Palmira, comprende el precio del inmueble y termino de duración pactado.

Basta entonces el presente análisis para concluir que en materia de contrato que es objeto de este acto, no existen vicios que afecten su validez y existencia y en tal sentido tanto el demandante, es titular por activo en el caso sub-análisis, como FRANCISCO JAVIER RAMIREZ sobre la cual ha de caer la presente acción.

Clasificados estos puntos, sigue lógicamente el estudio de la mora que endilga al demandado.

En lo que ella respeta, sostiene Arturo Valencia Zea; que es el retardo en el cumplimiento de la obligación por parte del deudor, o el retardo en recibirlo por parte del acreedor; siendo absoluta si definitivamente el deudor no cumple o relativa si simplemente se retarda el cumplimiento.

Acorde con lo anterior, el artículo 1608 del Código Civil, define la mora expresando que:

"El deudor está en mora:

- 1º.- Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la Ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora:
- 2º.- Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.
- 3º.- En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor"

En el presente evento el arrendatario no ha efectuado los pagos de que da cuenta la parte demandante, dentro del término contractualmente estipulado, ni de acuerdo a las reglas que gobiernan la validez del mismo, pues de no ser así, aquel había hecho acertado uso del traslado concedido para oponerse a las pretensiones de la demanda, pero se anotó en un comienzo, esta parte realizó indebidamente el pronunciamiento de contestación de la demanda y las correspondientes excepciones, acto este que debe tenerse como indicio en su contra, según lo tipifica el artículo 97 del Código General del Proceso.

Así las cosas sobradas razones encuentra este despacho para que la acción propuesta por la parte actora, sea llamada a prosperar, pero quiere también significarse que las pruebas aportadas han cumplido con el rigor legal, pues con relación a las documentales, las cuales han sido la base de este proceso, es de anotar, que a pesar de ser del orden privado, fueron aportadas conforme a la regla del artículo 244, y como lo señala la norma citada, aquellos no fueron tachados oportunamente por la parte contraria.

