

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA VALLE DEL CAUCA

Palmira (V.), dieciseis (16) de noviembre de dos mil veintidos (2022)

SENTENCIA N°: 014
PROCESO: Declarativo de restitución de bien inmueble arrendado (mínima cuantía)
DEMANDANTE: Ferney Darío Ramírez Arbeláez
DEMANDADO: Jennifer Quenoran Reyes, Jonathan de la Cruz Pantoja
RADICACIÓN: 76-109-40-03-006-2019-00524-00

I. ASUNTO POR RESOLVER

Entra el despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponde, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, promovido por el señor **FERNEY DARÍO RAMÍREZ ARBELÁEZ**, a través de apoderada judicial, contra los señores **JENNIFER QUENORAN REYES y JONATHAN DE LA CRUZ PANTOJA**.

II. PRETENSIONES

Invoca como pretensión principal la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble destinado a vivienda, ubicado en la Carrera 28 N° 13 - 16 de esta ciudad, celebrado entre las partes el día 26 de marzo de 2019, por falta de pago en el precio del canon mensual de la renta convenida en los periodos entre los meses de noviembre y diciembre de 2019.

De igual manera, se solicitó la consecuente restitución del bien inmueble arrendado en las mismas condiciones en que fue entregado y en caso de no producirse, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de lanzamiento, que no se escuchara al demandando durante el transcurso del proceso mientras no se consigne el valor de los cánones adeudados y se condene a la parte demandada al pago de los intereses causados desde el momento en que se incumplió la obligación, al pago de los cánones que se generen durante el curso del proceso y hasta que se restituya el inmueble arrendado y en costas.

III. HECHOS

Expresa que, según contrato de arrendamiento fechado 26 de marzo de 2019, con vigencia a partir del 01 de abril de 2019, el señor **FERNEY DARÍO RAMÍREZ ARBELÁEZ**, en calidad de arrendador entregó en arrendamiento a los señores **JENNIFER QUENORAN REYES**, en calidad de arrendataria, y **JONATHAN DE LA CRUZ PANTOJA**, como coarrendatario, el inmueble que se encuentra ubicado en la Carrera 28 N° 13 - 16 del barrio las Américas de esta ciudad, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 378-69853.

Agrega que, el término de duración del contrato fue de 12 meses, contados a partir del 01 de abril de 2019 hasta el 01 de abril de 2020. De igual manera, que, el canon de arrendamiento estipulado en el contrato fue de \$700.000,00, los cuales debían ser cancelados dentro de los cinco (05) días del periodo mensual de manera anticipada.

Señala que los demandados incumplieron con su obligación de pagar la renta dentro de los términos convenidos, adeudando las mesadas correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2019 hasta el momento de la presentación de la demanda. Igualmente, manifiesta que en la cláusula decima del contrato de arrendamiento se pactó en el caso de incumplimiento, la parte afectada podría cobrar el equivalente a tres canones de arrendamiento que para el momento asciende a la suma de \$700.000, siendo entonces de esta forma la suma de \$2.100.000.

IV. TRÁMITE PROCESAL

La presente demanda correspondió por reparto el día 18 de diciembre de 2019, fue admitida mediante auto interlocutorio N° 0019 del 20 de enero de 2020, donde se dispuso, correr traslado a la parte demandada para que se hiciera parte en este asunto.

El 11 de marzo de 2020 se notificó personalmente de la demanda al señor JONATHAN DE LA CRUZ PNATOJA, de conformidad con el artículo 290 del C. G. del P., quien guardó silencio durante el término de traslado de la demanda.

Por su parte, el 27 de enero de 2022 se notificó personalmente de la demanda a la señora JENNIFER QUENORAN REYES, de conformidad con el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, a través del correo electrónico informado, quien guardó silencio durante el término de traslado de la demanda.

El 25 de junio de 2020, la apoderada de la parte actora por medio de correo electrónico allegó memorial en el cual comunica que el inmueble fue entregado el día 20 de marzo de 2020.

Por cuanto la causal de restitución hace referencia a la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramita en única instancia, conforme lo indicado en el numeral 9 artículo 384 del Código General del Proceso.

V. PRESUPUESTOS PROCESALES

De los documentos que reposan en el plenario, principalmente el contrato de arrendamiento se puede predicar de los sujetos procesales que tienen la capacidad para ser parte y comparecer en juicio, materializada por el actor con el libelo incoatorio; existe demanda al cumplir con los requisitos de la ley procesal; es el juzgado competente para conocer de la acción por la naturaleza del asunto y por la ubicación del bien objeto del contrato de arrendamiento.

VI. CONSIDERACIONES

PROBLEMA JURÍDICO POR RESOLVER: Desatar la solicitud de terminación del contrato de arrendamiento de inmueble arrendado materia de este proceso, y la restitución o entrega al arrendatario por el no pago de los cánones de arrendamiento, si en cuenta se tiene que la parte pasiva no se opuso a la pretensión principal, al guardar silencio durante el traslado de la demanda, y acerca de la consecencial, la apoderada de la parte actora informó que la entrega del bien ya se realizó.

La solución al interrogante debe resolverse de forma afirmativa, pero de forma parcial a las pretensiones de acuerdo con lo que se entra a exponer.

La acción restitutoria tiene como principal finalidad, obtener la intervención del juez para lograr el restablecimiento del derecho a favor del arrendador, quien por su posición de cumplido en dicha relación le asiste derecho para imponer a su contraparte la desocupación y entrega de su inmueble, para que ese patrimonio generador de renta continúe cumpliendo su función social conforme lo establece el artículo 58 Constitucional, de manera que frente a la ruptura del equilibrio contractual por el incumplimiento del arrendatario, automáticamente queda investido para que por vía judicial se constate esta circunstancia, y se declare que efectivamente la pretensión debe salir adelante.

En cuanto al trámite impartido al proceso, es el reglamentado por el artículo 384 del Código General del Proceso, como declarativo de restitución de inmueble arrendado, de única instancia para este evento, de conformidad con el numeral 9° de la misma disposición, como quiera que la causal de restitución sea la mora en el pago del canon de arrendamiento.

Habida cuenta que no se presentó oposición alguna, evacuado la instrucción respectiva, y allegado como lo fue el contrato de arrendamiento, sin pruebas de oficio que decretar, y reunidos los presupuestos procesales, se procederá en consonancia con el art. 384 numeral 3° del C.G.P., es decir, pronunciando la correspondiente sentencia.

Como prolegómenos tenemos que, el artículo 1973 del Código Civil precisa que, “[e]l 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”.

De su lectura se deduce la reciprocidad en las obligaciones entre las partes, expresada en la concesión del goce de un bien y el pago de la contraprestación correlativa, es decir, el servicio remunerado que se presta por las cosas. Es un contrato por medio del cual se permite el goce de una cosa corporal (mueble o inmueble) o incorporea, a título precario, a cambio de un pago por ese uso, el cual puede hacerse periódicamente.

Por su parte, los demandados JENNIFER QUENORAN REYES y JONTHAN DE LA CRUZ PANTOJA, como ya se dijo, durante el término de traslado de la demanda guardaron silencio. Sin embargo, la mandataria judicial de la parte actora allegó escrito donde informa que el inmueble arrendado fue entregado el 20 de marzo de 2020.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el numeral 3° *ibidem*, como la parte demandada no presentó oposición al libelo incoatorio dentro del término de traslado, es procedente dictar la presente sentencia.

Conforme con lo dicho en precedencia, habrá lugar a acceder a declarar la terminación del contrato celebrado el 26 de marzo de 2019 entre el señor FERNEY DARIO RAMÍREZ ARBELÁEZ, y los señores JENNIFER QUENORAN REYES y JONATHAN DE LA CRUZ PANTOJA, de acuerdo con la causal invocada consistente en el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento descritos con la demanda, y así se ordenará en la parte motiva de la presente providencia.

No obstante, lo expuesto, sería del caso conceder la pretensión consecuencial, es decir, ordenar la entrega del inmueble materia de restitución, de no ser porque ésta ya se produjo el día 20 de marzo de 2020, circunstancia que fue puesta en conocimiento de este despacho por la parte actora mediante

memorial. Así las cosas, esta pretensión parece por sustracción de materia y así se declarará en la parte motiva de la presente providencia.

Se condenará en costas y agencias en derecho a la parte demandada de conformidad con el art. 365 del C.G.P.

Finalmente, teniendo en cuenta que el 22 de junio de 2022 se allegó memorial en el que la apoderada judicial del demandante manifiesta que renuncia a poder le fuera conferido, acompañando para ello el comunicado dirigido al señor FERNEY DARIO RAMÍREZ ARBELÁEZ donde le informa sobre su renuncia, quien acusó recibido y aceptó la decisión, se procederá a dar el respectivo trámite de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 del C. G. del P.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA VALLE DEL CAUCA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre el señor **FERNEY DARIO RAMÍREZ ARBELÁEZ**, en calidad de arrendador, del bien inmueble objeto de restitución, ubicado en la Carrera 28 N° 13 – 16 barrio las Américas de la ciudad de Palmira (V.), y los señores **JENNIFER QUENORAN REYES y JONATHAN DE LA CRUZ PANTOJA** en su calidad de arrendataria y coarrendatario respectivamente, por el incumplimiento en el pago de los canones de arrendamiento de los meses de noviembre y diciembre de 2019, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: NEGAR la pretensión consecuencial de restitución del inmueble por sustracción de materia, por las razones anotadas en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: CONDENAR a la parte demandada, a cancelar el valor de la cláusula penal convenida por valor de \$2.100.000, por las razones expuestas en precedencia.

CUARTO: CONDENAR en costas y agencias en derecho a la parte demandada, en un 70%, por haber prosperado la demanda de forma parcial, las cuales deberán liquidarse de manera concentrada conforme lo estipulado en el art. 366 del C.G.P.

QUINTO: ACEPTAR la renuncia al poder presentado por la profesional del derecho, Dra. MARIANA TOVAR FIGUEROA, apoderada judicial del señor FERNEY DARIO RAMÍREZ ARBELÁEZ, advirtiéndose que: *“La renuncia no pone término al poder sino cinco (5) días después de presentado el memorial de renuncia en el Juzgado, acompañado de la comunicación enviada al poderdante en tal sentido”*. Lo anterior de conformidad con el art. 76 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO

Juez

Firmado Por:
Carlos Eduardo Campillo Toro
Juez
Juzgado Municipal
Civil 005
Palmira - Valle Del Cauca

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: **25e2d2fd7dcbfb9876a464389dfa9ba405b84af0b25d6c0b310ec236d688d823**

Documento generado en 16/11/2022 11:41:48 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>