

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°: 015
PROCESO: Declarativo de restitución de bien inmueble arrendado (mínima cuantía)
DEMANDANTE: Andrés Felipe Meneses Meneses
DEMANDADO: Jarlinson Duran Yepes
RADICACIÓN: 76-109-40-03-006-2022-00364-00

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 **ANDRÉS FELIPE MENESES MENESES**, a través de apoderada judicial, contra el señor **JARLINSON DURAN YEPES**.

II. PRETENSIONES

Invoca como pretensión principal la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble destinado a vivienda, ubicado en la Carrera 21 N° 22 B - 07 de esta ciudad, celebrado entre las partes el día 02 de octubre de 2019, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 01 de enero de 2022.

De igual manera, se solicitó la consecuente restitución del bien inmueble arrendado y en caso de no producirse, ordenar la práctica de la diligencia de entrega del bien a favor del arrendador comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo, que no se escuchara al demandado durante el transcurso del proceso mientras no se consigne el valor de los canones adeudados y la condena en costas a la parte demandada.

III. HECHOS

Expresa que, según contrato de arrendamiento fechado 02 de octubre de 2019, con vigencia a partir del 04 de octubre de 2019, el señor **ANDRÉS FELIPE MENESES MENESES**, en calidad de arrendador entregó en arrendamiento al señor **JARLINSON DURAN YEPES** en calidad de arrendatario el inmueble que se encuentra ubicado en la Carrera 21 N° 22 B - 07 de esta ciudad, destinado para vivienda.

Agrega que, el término de duración del contrato fue de 12 meses, contados a partir del 04 de octubre de 2019. De igual manera, que, el canon de arrendamiento estipulado en el contrato fue de

\$500.000,00, el cual se incrementaría anualmente a su vencimiento, siendo el canon actual la suma de \$527.355.00.

Señala que el arrendatario incumplió en la obligación de pagar el canon de arrendamiento e incurrió en mora desde el 01 de enero de 2022; y la demandado no ha desocupado el inmueble, razón por la cual se siguen causando rentas hasta la desocupación del mismo, tal y como lo prevé el artículo 431 inciso 2° del C.G.P. por tratarse de prestaciones periódicas.

IV. TRÁMITE PROCESAL

La presente demanda correspondió por reparto el día 25 de julio de 2022, fue admitida mediante auto interlocutorio N° 1802 del 12 de agosto de 2022, donde se dispuso, correr traslado a la parte demandada para que se hiciera parte en este asunto.

El 23 de agosto de 2022 se notificó personalmente de la demanda al señor JARLINSON DURAN YEPES, 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 06 de octubre de 2022, la apoderada de la parte actora por medio del correo electrónico allegó memorial en el cual comunica que se recuperó la tenencia del inmueble arrendado el día 04 de octubre de 2022, por lo cual, solicita la terminación del proceso.

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, pues guardó 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 avante.

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 9º 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 3º 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 incorporal, a título precario, a cambio de un pago por ese uso, el cual puede hacerse periódicamente.

Por su parte, el demandado JARLINSON DURAN YEPES, como ya se dijo, durante el término de traslado de la demanda guardó silencio. Sin embargo, la mandataria judicial de la parte actora allegó escrito donde informa que se recuperó la tenencia del bien arrendado desde el 04 de octubre de 2022.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el numeral 3º *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 02 de octubre de 2019 entre el señor ANDRÉS FELIPE MENESES MENESES, y el señor JARLINSON DURAN YEPES, 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 04 de octubre de 2022, 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.

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 **ANDRÉS FELIPE MENESES MENESES**, en calidad de arrendador, del bien inmueble objeto de restitución, ubicado en la Carrera 21 N° 22 B – 07 de la ciudad de Palmira (V.), y el señor **JARLINSON DURAN YEPES** en su calidad de arrendatario, por el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento desde el 01 de enero de 2022, por la 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 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO

Juez

2

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: **5522fcf119a26c96f9ba3f6ebdd8fdc815a1597b0d2da87b10ed78465bf8cabe**

Documento generado en 16/11/2022 11:41:51 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>