

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA VALLE DEL CAUCA

Palmira (V.), catorce (14) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

SENTENCIA N°: 004
PROCESO: Declarativo de restitución de bien inmueble arrendado (mínima cuantía)
DEMANDANTE: María del Socorro Quiceno Simonds
DEMANDADO: Yadira Varela Montenegro
RADICACIÓN: 76-109-40-03-006-2023-00461-00

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 la señora **MARÍA DEL SOCORRO QUICENO SIMONDS**, en nombre propio, contra la señora **YADIRA VARELA MONTENEGRO**.

II. PRETENSIONES

Invoca como pretensión principal la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble destinado a vivienda, ubicado en la Calle 30 No. 32 - 19 de esta ciudad, celebrado entre las partes el día 13 de diciembre de 2017, por incumplimiento en el pago de los servicios públicos.

De igual manera, se solicitó la consecuente restitución del bien inmueble arrendado, se ordene la práctica de la diligencia de entrega comisionando al funcionario correspondiente para efectuarla, que no se escuchara a la demandada durante el transcurso del proceso mientras no realice el pago de los valores adeudados ante las empresas de servicios públicos y se condene al pago de todos los servicios públicos por los cuales se inicia el proceso y los que se deriven durante su trámite y en costas.

III. HECHOS

Expresa que, en calidad de propietaria del inmueble ubicado en la Calle 30 No. 32 – 19, celebró contrato de arrendamiento con la señora YADIRA VARELA MONTENEGRO el 13 de diciembre de 2017, pactándose un canon de arrendamiento por valor de \$300.000 mensuales inicialmente, dejando reseñado en dicho documento que el pago de los servicios públicos correría por cuenta de la arrendataria.

Agrega que, la arrendataria cancela constantemente de manera tardía el valor del canon de arrendamiento, encontrándose pendiente el del mes de noviembre por la suma de \$400.000.

Señala que la demandada incumplió con el pago de los servicios públicos en el servicio de energía adeudando cinco facturas por valor de \$1.171.755, además debe un acuerdo de pago realizado con la empresa por cuotas mensuales de \$92.340 adeudando las doce cuotas restantes por un valor de \$1.108.080, respecto al servicio de acueducto y alcantarillado presenta una deuda de \$110.330 dando como resultado una deuda total por servicios de \$2.390.165.

IV. TRÁMITE PROCESAL

La presente demanda correspondió por reparto el día 06 de diciembre de 2023, fue admitida mediante auto interlocutorio N° 064 del 18 de enero de 2024, donde se dispuso, correr traslado a la parte demandada para que se hiciera parte en este asunto.

El 30 de enero de 2024 se notificó personalmente de la demanda a la señora YADIRA VARELA MONTENEGRO, 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 15 de enero de 2024, la parte actora por medio de correo electrónico allegó memorial en el cual comunica que el inmueble fue entregado el día 05 de enero de 2024.

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: Zanjar 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 y servicios públicos, 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 consecucional, la parte actora informó que la entrega del bien ya se realizó.

La solución al interrogante debe resolverse de forma afirmativa, pero de manera 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 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, a emitir la correspondiente sentencia, toda vez que la parte demandada no presentó oposición al libelo incoatorio dentro del término de traslado.

Procediendo al caso en concreto, 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; como en principio sucedió en este asunto con la demandante señora MARIA DEL SOCORRO QUICENO SIMONDS quien le concedió el uso de un bien inmueble a la señora YADIRA VARELA MONTENEGRO, a cambio de una remuneración mensual, sin embargo la demandada incumplió con el pago de los cánones de arrendamiento y fecha 05 de enero de 2024 lo deshabito y procedió a su entrega a la demandante.

Conforme con lo dicho en precedencia, no existe duda alguna sobre la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, la demandada tenía la carga probatoria de demostrar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, pero guardo silencio; y de acuerdo con la causal invocada en la demanda consistente en el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento y servicios públicos, habrá lugar a **ACCEDER** a declarar la terminación del contrato celebrado el 13 de diciembre de 2017 entre la señora MARÍA DEL SOCORRO QUICENO SIMONDS, y la señora YADIRA VARELA MONTENEGRO.

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 05 de enero de 2024, circunstancia que fue puesta en conocimiento de este despacho por la parte actora mediante memorial. Así las cosas, esta pretensión perece por sustracción de materia y así se declarará en la parte resolutive de la sentencia

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

Por otra parte, en relación a las pretensiones declarativas es necesario explicar que, con este tipo de procesos solo se busca la restitución del inmueble arrendado, es decir, que dentro del presente trámite no puede existir ningún tipo de declaración, por lo que, no es procedente efectuar algún pronunciamiento frente a la condena de la demandada al pago de todos los servicios públicos actuales y que se deriven durante el proceso, así como al pago del canon de arrendamiento, para lo cual, se debe agotar otra vía judicial, es decir, instaurar el correspondiente proceso ejecutivo.

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 la señora **MARÍA DEL SOCORRO QUICENO SIMONDS**, en calidad de arrendadora, del bien inmueble objeto de restitución, ubicado en la Calle 30 entre las carreras 32 y 33 N° 32 – 19 (segundo piso) de la ciudad de Palmira (V.), y la señora **YADIRA VARELA MONTENEGRO** en su calidad de arrendataria, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento del mes de noviembre de 2023 y servicios públicos, 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 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

CLAUDIA VIVIANA CHAVERRA CAÑAVERAL
Jueza

2

Firmado Por:
Claudia Viviana Chaverra Cañaveral
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: **852ea95924f5e111b3c80ddae257602357d28471a8a43cbaabbbe31503dd640f**

Documento generado en 14/03/2024 01:46:58 p. m.

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