

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA VALLE DEL CAUCA

Palmira (V.), veintidós (22) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA N°: 017
PROCESO: Declarativo de Restitución de Inmueble Arrendado (Mínima Cuantía).
DEMANDANTE: Martha Cecilia Sabogal Gutiérrez.
DEMANDADO: Alexander Oliveros Bonilla.
RADICACIÓN: 76-520-40-03-005-2021-00435-00

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 **MARTHA CECILIA SABOGAL GUTIÉRREZ**, a través de apoderada judicial, contra **ALEXANDER OLIVEROS BONILLA**.

II. PRETENSIONES

Pide que se reconozca el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en contienda, el cual tuvo fecha de inicio el 01 de noviembre de 2018, respecto del inmueble ubicado en la carrera 17ª N° 23-74 de la ciudad de Palmira (V.), registrado al folio de matrícula inmobiliaria N° 378-102207; que se reconozca el incumplimiento de las obligaciones del demandado derivadas del mentado contrato por el no pago de los cánones de arrendamiento; que se reconozca que el demandado adeuda a la demandante la suma de \$3.955.000 por concepto de cánones de arrendamiento hasta el mes de agosto de 2021 y por los valores que se lleguen a causar en los meses subsiguientes; que se declare terminado el contrato de la referencia; que se ordene la restitución del bien dentro del término máximo de 08 días calendario siguiente al proferimiento de la sentencia, de modo que sino lo hicieren de forma voluntaria, se disponga la intervención de la fuerza pública para tal fin; y, que se condene en costas, gastos y agencias en derecho a la parte demandada.

III. HECHOS

Expresa que, celebró contrato de arrendamiento verbal con fecha del 01 de noviembre de 2018, con el señor **ALEXANDER OLIVEROS BONILLA**, sobre el inmueble ubicado en la carrera 17ª N° 23-74 del Barrio Guayacanes del Ingenio de la ciudad Palmira (V.), destinado a vivienda urbana; que por falta de estipulación expresa la duración del contrato se entendió por el término de 01 año conforme al artículo 5° de la Ley 820 de 2003, el cual hasta la fecha se ha prorrogado automáticamente, siendo que sigue vigente y el demandado sigue usando y gozando el bien arrendado.

Comenta que el valor del canon fue inicialmente pactado en la suma de \$430.00 pagaderos los primeros 05 días calendario de cada mes por anticipado, el cual refiere no haber sido incrementado a la fecha del presente documento; que desde el mes de febrero de 2019, el demandado empezó incumplir con el pago de los cánones, encontrándose en mora en los periodos comprendidos del 05 de febrero de 2019 al 05 de marzo siguiente, por la suma de \$430.000; del 05 de abril de 2019 al 05 de mayo, por la suma de \$ 430.000; del 05 de noviembre al 05 de diciembre por \$140.000; del 05 de enero de 2020 al 05 de febrero siguiente, por la suma de \$ 430.000; del 05 de mayo de 2020 al 05 de junio por la suma de \$ 195.000; del 05 de junio de 2020 al 05 de julio, por la suma de \$ 430.000; del 05 de julio de 2020 al 05 de agosto por la suma de \$330.000; del 05 de agosto de 2020 al 05 de septiembre por la suma de \$ 430.000; del 05 de septiembre de 2020 al 05 de octubre, por la suma de \$430.000; del 05 de mayo de 2021 al 05 de junio siguiente, por la suma de \$280.000; del 05 de agosto de 2021 al 05 de septiembre siguiente, por la suma de \$ 430.000; más los respectivos intereses de mora por el no pago de los mismos.

Afirma que a la fecha el demandado le adeuda la suma de \$ 3.955.000 discriminados de la siguiente manera: \$ 1.000.000 correspondiente a los cánones de arrendamiento de año 2019 (05 de febrero, abril y noviembre de 2019); \$2.245.000 correspondientes a los cánones del año 2020 (05 de enero, mayo, junio, julio, agosto, septiembre); \$ 710.000 correspondientes a los cánones de arrendamiento del año 2021 (05 de mayo, agosto de 2021).

Refiere que en diferentes ocasiones le solicitó al arrendatario el pago de los emolumentos referenciados, pero que no ha sido posible, dado que continúa incumpliendo con las obligaciones en comento; menciona que se convocó a audiencia de conciliación para el 26 de agosto de 2021 a las 03:30 P.M. a través de la plataforma ZOOM ante el Centro de Conciliación de Cámara de Comercio de Palmira (V.), a la cual nunca asistió el demandado, sin haber presentado excusa justificando su inasistencia a la audiencia dentro del plazo previsto en la norma; y que todo lo anterior la habilita para pedir la terminación del mentado convenio y la restitución del inmueble arrendado por el incumplimiento de las obligaciones emanadas del mismo.

IV. TRÁMITE PROCESAL

La presente demanda correspondió por reparto el 29 de noviembre de 2021, previa inadmisión y subsanación, fue admitida mediante auto interlocutorio N° 173 del 28 de enero de 2022, donde se dispuso, advertir a la parte demandada que, en aplicación del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., debía previamente consignar a órdenes del juzgado en la cuenta de depósitos judiciales N° 765202041005 del Banco Agrario de Colombia el monto de los arrendamientos adeudados y los cánones subsiguientes que se causen en ambas instancias (de ser el caso), u otros conceptos a que esté obligado en virtud del contrato; que si no procedía de esa manera, dejaría de ser oído en el proceso hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en el proceso respectivo; y fijó caución por valor de \$791.000.

El 01 de abril de 2022 se notificó personalmente de la demanda a la parte accionada, de conformidad con el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, a través de correo electrónico, cuyo traslado de 10 días venció el 22 de abril siguiente, habiendo contestado la demanda dentro del término concedido para ello, explicando que el contrato entró a regir a partir del 03 de noviembre de 2018, que por la suspensión de la actividad económica de la empresa para que laboraba, entró en cesación de pagos correspondientes a los periodos de mayo a junio de 2020, por \$195.000; del 05 de junio a julio por \$430.000; de julio a agosto por la suma de \$330.00; agosto a septiembre por \$ 430.000; de septiembre a octubre de 2020 por la suma de \$430.000, y que por acuerdo de pago adicional una vez superada

la pandemia, de cuotas de \$150.000 esporádicas como abono a lo adeudado pagó la suma de \$450.000, equivalentes a 03 cuotas.

Como excepción previa formuló la de inepta demanda por falta de prueba del contrato de arrendamiento, y de fondo la de cobro de lo no debido – caso fortuito o fuerza mayor, respecto de la cual planteó que se encuentra al día en el pago de los cánones de arrendamiento, habiéndole consignado en la cuenta del Banco de Colombia de la demandante los periodos de enero, febrero, marzo del 2022 y una cuota adicional de \$150.000 como abono a lo transado en la pandemia.

A través del auto N° 2447 del 18 de octubre de 2022, el Juzgado dispuso no tener en cuenta las excepciones previas presentadas por la parte demandada, por no reunir los requisitos de ley, por haberse propuesto de forma extemporánea, esto es, el 08 de abril del mismo año, cuando estas e debieron haberse propuesto dentro del término que trata el inciso segundo del artículo 319 *ibidem*, y de la misma manera, se le requirió para que acreditara la cancelación de los cánones de arrendamiento que se han causado hasta la fecha, so pena de no ser escuchado hasta que presente el título de depósito respectivo o el recibo del pago hecho directamente a la demandante.

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° del artículo 384 del Código General del Proceso.

V. PRESUPUESTOS PROCESALES

De los documentos que reposan en el plenario, principalmente del contrato de arrendamiento, se puede predicar de los sujetos procesales la capacidad para ser parte y comparecer en juicio, materializada por el actor con el libelo incoatorio; existe demanda en forma 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; y no existe nulidad insubsanable que deba declararse de oficio ni pedida por las partes.

VI. CONSIDERACIONES

PROBLEMA JURÍDICO POR RESOLVER: Zanjar la solicitud de terminación del contrato de arrendamiento verbal de inmueble arrendado materia de este proceso, y la restitución o entrega a la parte demandante por el no pago de los cánones de arrendamiento por parte del demandado, si en cuenta se tiene que la parte pasiva durante el traslado de la misma, no probó la cancelación de todos los cánones de arrendamiento que se han causado hasta la fecha y que cuyo pago pretende a través del presente proceso.

La solución al interrogante debe resolverse de forma afirmativa 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 9° de la misma disposición, como quiera que la causal de restitución sea la mora en el pago del canon de arrendamiento.

Como quiera que, a pesar de haber sido requerido, el demandado en mención no acreditó la consignación de los cánones de arrendamiento causados cuyo impago motivó la presentación de esta demanda, ni de los que se siguieron causando durante el trámite de este proceso, imperativo legal para poder ser oído, razón por la cual, la contestación del demandado no podrá ser tenida en cuenta, atendiendo a que los documentos con los que pretendió probar el pago de los cánones debidos, corresponden a comprobantes de pago Redeban fechados 15 de marzo de 2021, 15 de febrero, 23 de marzo por \$150.000, 23 de octubre, 25 noviembre, 23 de diciembre; 06 y 20 de septiembre de 2021; 24 de enero de 2022 por \$430.000 y \$150.000, 21 de febrero, 22 de marzo, por las sumas de \$430.000, salvo el del 23 de marzo de 2021 y el segundo del 24 de enero de 2022, todas con destino a la cuenta bancaria N° 30375365315 sin brindar mayor detalle, algunos poco legibles e ilegibles, los cuales no permitieron demostrar con claridad que esos pagos correspondan a los cánones de arrendamiento cuyo impago denuncia la demandante en el presente proceso, esto es, no allegó el título de depósito respectivo ni el recibo del pago hecho directamente a la demandante, o que la menos se pueda entender en tal sentido.

Lo anterior hace las veces de falta de posición alguna, de modo que, evacuada la instrucción respectiva, y allegada prueba testimonial que indicó de manera sumaria la existencia del mentado convenio, sin pruebas de oficio que decretar, y reunidos los presupuestos procesales, se procederá en consonancia con el numeral 3° del artículo 384 *ejusdem*, 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 incorporeal, a título precario, a cambio de un pago por ese uso, el cual puede hacerse periódicamente.

En consecuencia y ante la falta de prueba del pago de los cánones de arrendamiento debidos, se sigue para el demandado la consecuencia jurídica de no ser oído, y por ende, se debe tener por no contestada la demanda, en la medida que no se acreditó el cumplimiento de la carga consagrada en el numeral 4° del artículo 384 *ibídem*, de ahí que, se afirme que no existe prueba alguna que desvirtúe la afirmación de incumplimiento de la parte demandante, y que la falta de pago constituye una negación indefinida que invierte la carga de la prueba, aspectos que facultan a este fallador a dictar la presente sentencia, declarando la existencia del contrato de arrendamiento de la referencia, su incumplimiento por la falta de pago de los cánones, de darlo por terminado, y ordenar la restitución del inmueble objeto del mismo, de conformidad con lo establecido en el numeral 3° del artículo 384 *ibídem*.

Conforme con lo dicho en precedencia, habrá lugar a acceder a declarar la existencia del contrato de arrendamiento de la referencia, que fuere celebrado el 01 de noviembre de 2018 entre la demandante en calidad de arrendadora y el demandado como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la carrera 17ª N° 23-74 de la ciudad de Palmira (V.), cuyos linderos se encuentran establecidos en la escritura

pública N° 3729 del 10 de noviembre de 1997 de la Notaria Tercera del Circulo Notarial de Palmira (V.), registrado al folio de matrícula inmobiliaria N° 378-102207 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (V.); declarar su terminación 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 resolutive de la presente providencia.

En lo atinente a la pretensión consecuencial, es decir, ordenar la entrega del inmueble materia de restitución en favor de la parte demandante, atendiendo a que se evidenció que las partes en contienda acordaron verbalmente el arrendamiento del mismo, y, que la parte demandada dejó de cancelar los cánones pactados, este Juzgado también accederá a la misma, ordenando su entrega dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, so pena de disponer el lanzamiento.

En ese orden de ideas, habrá lugar a ordenar la declaratoria de existencia del contrato de arrendamiento al que se ha venido haciendo alusión en esta providencia, su terminación, la restitución del inmueble arrendado, y la consabida condena en costas y agencias en derecho en contra de la parte demandada, de conformidad con el artículo 365 *ejusdem*.

Ahora, como a través el auto N° 452 del 28 de febrero de 2022, se decretó el embargo y retención de la quinta parte que exceda del salario mínimo mensual legal vigente u honorarios que perciba el demandado **Alexander Oliveros Bonilla**, en la empresa **Coodetrans Palmira** como motorista de la misma, medidas que fueron comunicadas a dicha empresa a mediante el Oficio N° 177 del 04 de marzo siguiente, el Juzgado observa que a la fecha no aparecen reportados los abonos por concepto de depósitos judiciales que se hayan realizado a la obligación, como pudo verificarse en el portal del Banco Agrario de Colombia, correspondiente a la cuenta de este recinto judicial, motivo por el cual, dispondrá abstenerse de ordena entrega de títulos judiciales alguna en favor de la parte demandante.

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 la existencia del contrato de arrendamiento verbal celebrado entre la **MARTHA CECILIA SABOGAL GUTIÉRREZ**, en calidad de arrendadora, y **ALEXANDER OLIVEROS BONILLA**, en calidad de arrendatario, sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 17ª N° 23-74 del Barrio Guayacanes del Ingenio en la ciudad de Palmira (V.), registrado al folio de matrícula inmobiliaria N° 378-102207 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la misma localidad, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2019, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento aludido en el numeral primero de la parte resolutive de esta providencia, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2019 por parte de **ALEXANDER OLIVEROS BONILLA** a **MARTHA CECILIA SABOGAL GUTIÉRREZ**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

TERCERO: ORDENAR a la parte demandada **ALEXANDER OLIVEROS BONILLA** que, **restituya** en favor de la demandante **MARTHA CECILIA SABOGAL GUTIÉRREZ**, el bien inmueble enunciado en el numeral primero y segundo de la parte resolutive de esta providencia, dentro del término de diez (10) días hábiles siguientes contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, sin derecho a oposición alguna puesto que la oportunidad procesal ha precluido.

CUARTO: En el evento de presentarse la negativa de la parte demandada a desocupar y entregar el inmueble referido dentro del término concedido, se procederá a decretar el lanzamiento, previa manifestación de la parte interesada.

QUINTO: CONDENAR en costas y agencias en derecho a la parte demandada, las cuales deberán liquidarse de manera concentrada conforme lo previsto en el artículo 366 del C.G.P

SEXTO: ABSTENERSE de ordenar la entrega de títulos judiciales a la parte actora, por lo expuesto en la parte motiva.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO

Juez

3

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: **11ef0d4cedd2baf2bffe45d31e69709997cb5bc79acef72555d47afa1cbc2cb2**

Documento generado en 22/09/2023 01:56:03 PM

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

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