



R.U.N.76-736-40-03-001 2020-00109-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Vivienda Urbana. José Pastor Valencia Parra Vs. Fabián Rojas.

REPÚBLICA DE COLOMBIA RAMA JUDICIAL



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL SEVILLA VALLE

Sentencia No. 069

Sevilla - Valle, quince (15) de diciembre del año dos mil veinte (2020)

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
ARRENDADO – VIVIENDA URBANA
DEMANDANTE: JOSE PASTOR VALENCIA PARRA
DEMANDADO: FABIAN ROJAS
RADICACIÓN: 2020-00109-00

1. OBJETO DEL PROVEÍDO

Estructurar la decisión de fondo dentro del presente juicio declarativo que tiene como pretensión recuperar la tenencia del bien inmueble ubicado en la Carrera 52 No.50-46 Apartamento 02 del municipio de Sevilla – Valle del Cauca dado en arrendamiento, conforme las prescripciones contenidas en el artículo 384 del Código General del Proceso.

2. ANTECEDENTES FÁCTICOS

El demandante JOSE PASTOR VALENCIA PARRA celebró contrato verbal de arrendamiento con el señor FABIAN ROJAS sobre el bien inmueble destinado a vivienda urbana ubicado en la Carrera 52 No.50-46 Apartamento 02 y sobre el garaje identificado con el número 10 de la misma edificación del municipio de Sevilla – Valle del Cauca desde el 5 de agosto de 2017 sin estipulación de término.

Como canon de arrendamiento se pactó la suma de CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE. (\$440.000.00) mensuales sin que se hubiesen dado incrementos durante la vigencia del contrato y se aportó como prueba sumaria de la existencia del mismo, la declaración testimonial hecha ante notario por la señora MARIA PUREZA SALAZAR CALDERON. El arrendatario incurrió en mora en el pago del canon de arrendamiento desde el mes de marzo del hogaño y hasta la interposición de la demanda consagrándose una de las causales establecidas por el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 para la terminación del contrato.

Jcv

Carrera 47 No. 48-44/48 piso 3° Tel. 2198583
E-mail: j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co
Sevilla – Valle



R.U.N.76-736-40-03-001 2020-00109-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Vivienda Urbana. José Pastor Valencia Parra Vs. Fabián Rojas.

CAUSA PETENDI

La suplica inicial persigue la declaración de terminación del contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble situado en la Carrera 52 No.50-46 Apartamento 02 y el garaje identificado con el No.10 de la misma edificación del municipio de Sevilla – Valle del Cauca, sustentado en la configuración de una de las causales descritas en el compendio normativo que regula el régimen de arrendamiento de vivienda urbana para seguidamente deprecar la restitución del aludido inmueble en favor del accionante JOSE PASTOR VALENCIA PARRA e igualmente, la condena en costas del proceso al convocado a juicio.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

El señor **JOSE PASTOR VALENCIA PARRA** a través de representante judicial, presentó demanda para Proceso de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO – VIVIENDA URBANA, en contra del ciudadano **FABIAN ROJAS**, basando su pedimento en el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2020 hasta la fecha de interposición de la demanda el 6 de agosto de la misma calenda, pretendiendo, no solo la terminación de la relación contractual, sino también la restitución del bien inmueble.

Posteriormente y como consecuencia de la valoración del escrito contentivo de la demanda y sus anexos se dispuso proferir la Providencia Interlocutoria No.750 de fecha 1 de septiembre del 2020, contentivo de la **ADMISIÓN DE LA DEMANDA**, con las prevenciones y ordenamientos establecidos por la norma procedimental, de notificación y traslado a la parte pasiva tendientes a que, la misma, tuviese los medios para replicar el sentido de la providencia de apertura. De esta forma, se constituyó en carga de la parte proponente del juicio la notificación del demandado en la forma definida por el Estatuto Adjetivo en sus artículos 290 y 291; circunstancia que tuvo lugar inicialmente con la acreditación al proceso, por parte del gestor judicial del demandante y mediante comunicación arrimada a la foliatura del plenario¹, de la **citación para la diligencia de notificación personal de la pasiva en data 19 de septiembre del 2020** y luego con el memorial² allegado con el cual se certificaba la consolidación de la **notificación por aviso el 20 de octubre de la misma calenda**.

Así las cosas, con posterioridad a la notificación por aviso del demandado **FABIAN ROJAS** el 20 de octubre del año 2020, donde se le enteró de la persona que

¹ Visible a folios 11 a 17 del presente cuaderno único

² Visible a folios 18 a 21 del presente cuaderno único



R.U.N.76-736-40-03-001 2020-00109-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Vivienda Urbana. José Pastor Valencia Parra Vs. Fabián Rojas.

propuso la demanda en su contra y se le extendió el traslado de la demanda por el término de VEINTE (20) DIAS, emergió para el convocado a juicio la oportunidad procesal para el debate de la causa pretendida en este juicio, extendiéndose dicha posibilidad hasta el día **19 de noviembre de 2020** sin que se desplegara medio de defensa alguno como, formulación de objeciones, planteamiento de excepciones previas y/o de mérito u oposición a la restitución deprecada por el restituyente JOSE PASTOR VALENCIA PARRA lo que determina, de este cognoscente, las reflexiones que se plantearan a continuación.

4. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

PRESUPUESTOS PROCESALES

Es bien sabido que, los presupuestos procesales son aquellos requisitos de índole formal, sin los cuales no puede fallarse sobre el fondo del asunto, los cuales se resumen así: **a)** demanda en forma; **b)** competencia del juez; **c)** capacidad para comparecer al proceso, sin los cuales no se llenan las cualidades necesarias para la formación válida de la reclamación jurídica.

En relación, con la legitimación por pasiva y por activa, tenemos que dichos postulados están concebidos en debida manera, pues el demandante tiene la potestad de adelantar la presente acción por ser quien funge, dentro del contrato de arrendamiento, **como arrendador** y en relación con el extremo demandado, por ser a quien se le endilga la obligación de cumplimiento de lo pactado en el contrato de tenencia, **como arrendatario**, razón que sustenta que se haya llamado a este juicio; así mismo, es este Juzgador el competente para conocer del asunto planteado, en razón a su naturaleza, cuantía y vecindad de las partes, quienes además tienen capacidad civil y procesal para intervenir en esta Litis, además de que, el escrito genitor de la demanda reúne, al tiempo de su admisión, los requisitos establecidos en la ley.

ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

Este Despacho para sustento de la presente decisión, manifestará que los procesos de restitución de tenencia, entre los que se halla la restitución de bienes inmuebles dados en arrendamiento, se enmarcan dentro de los declarativos con trámite verbal, cuya acción tiene como objetivo principal el fin de la tenencia del bien y su consecuente restitución a su propietario y/o arrendador, siendo dicha restitución precedida de la terminación del contrato que le dio origen



R.U.N.76-736-40-03-001 2020-00109-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Vivienda Urbana. José Pastor Valencia Parra Vs. Fabián Rojas.

De otro lado, se tiene que el proceso de restitución de bien inmueble se encuentra rituado por el artículo 384 del Código General del Proceso y en los casos en donde la causal del restitución es, de manera exclusiva, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento se desarrollará en única instancia; al respecto el numeral 9º de la norma en comento dispone:

“Artículo 384. Restitución de bien inmueble arrendado.

(...)

9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.”

La situación fáctica planteada evidencia, en el presente caso, que el demandado arrendatario desperdió por completo lo que el rito procesal denomina, traslado de la demanda, para el ejercicio del debate de la acción, situación que indefectiblemente abre paso a la prosperidad de las pretensiones determinando entonces, el triunfo de la súplica extendida por el restituyente, en especial si se tiene en cuenta lo dispuesto por el numeral 3º del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012 que taxativamente dispone:

“Artículo 384. Restitución de bien inmueble arrendado.

(...)

3. *Ausencia de oposición a la demanda.* Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Así las cosas, la omisión por parte del demandado FABIAN ROJAS, para ejercer su defensa o mínimamente expresar su postura respecto del proceso que se adelantó en su contra, exonera a este director judicial de estudiar las causales invocadas para perseguir la restitución del bien inmueble, pues al no haberse tenido su versión de los hechos, se suprime la confrontación respecto de la causa petendi, privilegiando al arrendador al concederle prácticamente de manera automática la recuperación de la tenencia deprecada, defendiéndose la idea de que no se acogen las pretensiones por la verificación de las causas consignadas en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 para la terminación del contrato y consecuentemente la restitución, sino llanamente por la apatía refleja del señor FABIAN ROJAS, para hacer frente a la existencia de este proceso. Incluso elucubra este servidor que, en el caso sub examine, se impone la aplicación de la norma procesal a las disposiciones sustanciales, pues se tornan las reglas tan simples que, no se llega a la valoración o examen de circunstancias materiales, sino que se castiga la indiferencia de quien es el llamado a satisfacer la pretensión de restitución.

Advierte entonces, este juzgador, que la causa petendi se constituyó en un asunto de mero derecho, el cual no requiere de un periodo probatorio para emitir un



R.U.N.76-736-40-03-001 2020-00109-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Vivienda Urbana. José Pastor Valencia Parra Vs. Fabián Rojas.

pronunciamiento de fondo y en cambio se pasa a dictar sentencia anticipada pretermitiendo, por inanidad, algunas de las etapas del proceso, saltándose todo este esquema procesal y llegando de facto a la sentencia, la cual ni siquiera discurre por fase oral, pues es una de esas situaciones establecidas normativamente en las que procede dictar decisión por escrito, cuando se da la inasistencia del extremo pasible a confrontar los pedidos de la demanda, dando así prevalencia a los principios adjetivos de celeridad y economía procesal, evitando un desgaste innecesario del aparato judicial a la luz de lo dispuesto por el artículo 278 del Código General del Proceso el cual preceptúa lo siguiente:

“Artículo 278. Clases de providencias.

(...)

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

- 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
- 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.*
- 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.”*

Colorario de lo anterior, es la oportunidad para que este director de instancia refiera que, se torna relevante emitir fallo de manera anticipada, poniéndole fin al proceso, ante la existencia de una situación jurídica que hace innecesario el agotamiento de todas las etapas del proceso, disponiendo declarar, como lo deprecó la parte activa, judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana constituido entre el arrendador JOSE PASTOR VALENCIA PARRA y el arrendatario FABIAN ROJAS respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 52 No.50-46 Apartamento 02 y el garaje identificado con el No.10 de la misma edificación del municipio de Sevilla – Valle del Cauca y consecuentemente con ello disponer la restitución del bien inmueble referenciado, así como, la condena en costas a cargo de quien ha salido vencido en juicio, en el presente caso, al sujeto demandado

Por lo expuesto, el Juez Civil Municipal Administrando Justicia en nombre de la Republica de Colombia y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: ESTABLECER que la promulgación de la presente sentencia opera de acuerdo con la regla instituida en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso en consonancia con el artículo 278 del mismo estatuto procesal.



R.U.N.76-736-40-03-001 2020-00109-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Vivienda Urbana. José Pastor Valencia Parra Vs. Fabián Rojas.

SEGUNDO: DECLARAR LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de vivienda urbana constituido de facto entre el arrendador JOSE PASTOR VALENCIA PARRA y el arrendatario FABIAN ROJAS el 5 de agosto de 2017 sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 52 No.50-46 Apartamento 02 y el garaje identificado con el No.10 de la misma edificación del municipio de Sevilla – Valle del Cauca.

TERCERO: DECRETAR LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE objeto del contrato de arrendamiento ubicado en la Carrera 52 No.50-46 Apartamento 02 y el garaje identificado con el No.10 de la misma edificación del municipio de Sevilla – Valle del Cauca, la cual corresponde al demandado FABIAN ROJAS en favor de la parte restituyente JOSE PASTOR VALENCIA PARRA: Dicho ordenamiento deberá ejecutarse dentro de los **CINCO (05) DÍAS** siguientes a la ejecutoria de esta sentencia y en caso de no efectuarse la restitución en el término señalado, se hará programación de diligencia de lanzamiento.

CUARTO: CONDENAR a la parte demandada, integrada por el señor **FABIAN ROJAS**, al pago de las costas causadas en el presente proceso. **LIQUÍDENSE** por la Secretaría del Despacho, conforme lo regla el artículo 366 del Código General del Proceso.

QUINTO: ARCHIVAR el expediente una vez cumplido todo lo anterior y en firme esta decisión de conformidad al Artículo 122 del Código General del Proceso.

SEXTO: NOTIFIQUESE la presente decisión por Estado de conformidad con el artículo 295 del C. G. P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,

Firma válida para sentencia No. 069. Proceso No. 2020-00109-00

JOSE ENIO SUAREZ SALDAÑA

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ
POR FIJACIÓN EN ESTADO ELECTRÓNICO
No. 149 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2020

EJECUTORIA: _____

OSCAR EDUARDO CAMACHO CARTAGENA
Secretario

Jcv

Carrera 47 No. 48-44/48 piso 3° Tel. 2198583
E-mail: j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co
Sevilla – Valle