



R.U.N.76-736-40-03-001 2020-00224-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Vivienda Urbana. María Marina Villa de Mercado Vs. Gustavo Marulanda Franco.

REPÚBLICA DE COLOMBIA RAMA JUDICIAL



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL SEVILLA VALLE

SENTENCIA No. 029

Sevilla-Valle, mayo catorce (14) del año dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO –
VIVIENDA URBANA
RESTITUYENTE: MARIA MARINA VILLA DE MERCADO
RESTITUIDO: GUSTAVO MARULANDA FRANCO
RADICACIÓN: 76-736-40-03-001-2020-00224-00

1. OBJETO DEL PROVEÍDO

Estructurar la decisión de fondo dentro del presente juicio declarativo que tiene como pretensión recuperar la tenencia de una habitación que hace parte del bien inmueble ubicado en la Calle 60 No. 43-45, Barrio el Brasil 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

La demandante MARIA MARINA VILLA DE MERCADO, celebró contrato verbal de arrendamiento con el señor GUSTAVO MARULANDA FRANCO, sobre una habitación que hace parte del bien inmueble urbano, ubicado en la Calle 60 # 43-45 del Barrio el Brasil del Municipio de Sevilla – Valle del Cauca, desde el 23 de noviembre de 2019, sin estipulación de término.

El canon de arrendamiento se pactó la suma de CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$50.000.00) mensuales, sin que se hubiesen dado incrementos durante la vigencia del contrato, los cuales canceló el arrendatario/demandado, durante cuatro (4) meses, es decir hasta el 23 de marzo de 2020, y se aportó como prueba sumaria de la existencia del mismo, dos declaraciones testimoniales rendidas ante la Notaría Segunda del Círculo de Sevilla Valle del Cauca, por los Señores ORLANDO RANSES CARDOZO y ROSA ELENA QUINTERO LÓPEZ. El arrendatario incurrió



R.U.N.76-736-40-03-001 2020-00224-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Vivienda Urbana. María Marina Villa de Mercado Vs. Gustavo Marulanda Franco.

en mora en el pago del canon de arrendamiento desde el mes de marzo del año 2020 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.

CAUSA PETENDI

El demandante pretende se declare la existencia del contrato verbal de arrendamiento de habitación, que hace parte del inmueble ubicado en la Calle 60 # 45-45 de este Municipio de Sevilla Valle, desde el 23 de Noviembre de 2019.

De igual manera y como consecuencia de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, solicita se declare la terminación del contrato de arrendamiento indicado líneas atrás, para seguidamente deprecar la restitución de la aludida habitación, en favor de la accionante MARIA MARINA VILLA DE MERCADO e igualmente, la condena en costas del proceso al convocado a juicio.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

La presente acción, se originó del 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 30 de noviembre del citado año, persiguiendo no sólo la terminación de la relación contractual, sino también la restitución de la habitación y condena en costas, ya que la arrendadora, es una persona de la tercera edad y se ha privado de una parte de su vivienda a fin de obtener un ingreso y necesita de esos dineros provenientes del arrendamiento incumplido y adicional a ello, ha tenido que sufragar servicios Públicos de Agua y Energía de los cuales se encuentra disfrutando gratuitamente el arrendatario, debido al mismo incumplimiento.

La demanda fue admitida con las prevenciones y ordenamientos establecidos por la norma procedimental, en relación con la notificación y traslado a la parte pasiva la diligencia de notificación, tuvo lugar de manera personal el día tres (3) de marzo del 2021, según consta en el acta respectiva que obra en el expediente a folio 22.

El traslado de la demanda venció el día cinco (5) de abril de 2021, a las cuatro de la tarde (4:00 PM), según se desprende de la constancia secretarial que antecede esta providencia, 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 la demandante, todo lo cual determina la decisión que se tomará en este proveído.

R.U.N.76-736-40-03-001 2020-00224-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Vivienda Urbana. María Marina Villa de Mercado Vs. Gustavo Marulanda Franco.

Así las cosas, teniendo en cuenta lo plasmado y no observando que exista causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y que obligue a una declaración oficiosa, procede el Despacho a decidir de fondo el presente asunto, emitiendo previamente las siguientes valoraciones, por ser el orden lógico establecido por el Legislador.

4. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

4.1. 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 sería válida la reclamación jurídica.

En relación, con la legitimación por pasiva y por activa, tenemos que dichos postulados están concebidos en debida manera, ya que de un lado, la demandante tiene la potestad de adelantar la presente acción por ser quien funge, dentro del contrato de arrendamiento, **como propietaria - arrendadora** 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.

Ahora sobre la competencia, vale decir que este Juzgador es 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 reunió al tiempo de su admisión, los requisitos establecidos en la ley.

4.2. LOS PROCESOS DE RESTITUCIÓN

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.

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



R.U.N.76-736-40-03-001 2020-00224-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Vivienda Urbana. María Marina Villa de Mercado Vs. Gustavo Marulanda Franco.

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.”

4.3. OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES

El contrato de arrendamiento genera obligaciones para ambas partes, es así como el arrendador se obliga principalmente a entregar al arrendatario, la cosa arrendada, a mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y a librar al arrendatario de cualquier perturbación en el goce de la cosa arrendada.

Por su parte, el arrendatario está obligado a utilizar la cosa para los fines que se estipularon en el contrato, a conservarla con el fin de restituirla en el estado en que le fue entregada, salvo su deterioro normal y por último y tal vez más importante, a pagar el precio, renta o canon acordado con el arrendador al momento de suscribir el contrato. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará lugar a la terminación del contrato con justa causa, por la parte que si cumplió.

4.4. CASO CONCRETO

La situación fáctica planteada evidencia, en el presente caso, que el demandado arrendatario, incumplió el contrato verbal de arrendamiento celebrado con la Señora María Marina Villa de Mercado, dejando de pagar la renta mensual a que se obligó, además, guardó absoluto silencio, frente a la defensa de sus intereses y no se opuso a la restitución del bien inmueble *-habitación-* dada en arrendamiento, ni respecto de la demanda, anexos o las mismas declaraciones aportadas para probar la existencia del contrato.

De lo anterior, emerge claramente un allanamiento tácito, respecto de los hechos relatados y las pretensiones invocadas por la parte activa; en consecuencia considera este funcionario que las pruebas aportadas, tienen plena validez para hacerse valer dentro de esta acción, constituyéndose así, la existencia del contrato.

Situación que ineludiblemente abre paso a la prosperidad de las pretensiones determinando entonces, el triunfo de las súplicas extendidas por la 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:



R.U.N.76-736-40-03-001 2020-00224-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Vivienda Urbana. María Marina Villa de Mercado Vs. Gustavo Marulanda Franco.

“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 GUSTAVO MARULANDA FRANCO, 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, otorgándole el derecho a la arrendadora de recuperar de manera automática la tenencia de su habitación.

Defendiéndose la tesis 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 demandado, para hacer frente a la existencia de este proceso.

Incluso se indica 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.

Se advierte entonces, que la causa petendi se constituyó en un asunto de mero derecho, el cual no requiere de un período probatorio, dado que todas las pruebas que se allegaron al plenario, son de tipo documental y por tanto sujetas a la valoración que este Servidor les imparta, conforme a las reglas de la sana crítica, para emitir un pronunciamiento de fondo, por lo cual se tienen todos los elementos de juicio necesarios para dictar sentencia anticipada pretermitiendo, por inanidad, algunas de las etapas del proceso.

Saltándose el esquema procesal y llegando de facto a la sentencia, la cual ni siquiera discurre por fase oral, por tratarse de una de esas situaciones establecidas normativamente, en las que procede dictar decisión por escrito, cuando se da la inasistencia del extremo pasible al asunto que se le convoca, dando 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:



R.U.N.76-736-40-03-001 2020-00224-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Vivienda Urbana. María Marina Villa de Mercado Vs. Gustavo Marulanda Franco.

“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.

Siendo procedente, entonces, acoger de manera favorable las pretensiones de la parte actora y como ya se encuentra acreditada la existencia del contrato verbal de arrendamiento, como se indicó anteladamente, en relación con la habitación que forma parte del inmueble, ubicado en la calle 60 # 43-45 del Barrio el Brasil, zona urbana del Municipio de Sevilla Valle del Cauca, desde el 23 de noviembre del año 2019, entre la Señora MARIA MARINA VILLA DE MERCADO y el Señor GUSTAVO MARULANDA FRANCO; en consecuencia y por encontrarse probada también la causal de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, por parte del arrendatario, se declarará judicialmente terminado el contrato de arrendamiento referido y se dispondrá la restitución del mismo, 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.

SEGUNDO: DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL, celebrado entre la arrendadora MARIA MARINA VILLA DE MERCADO y el arrendatario GUSTAVO MARULANDA FRANCO, el 23 de noviembre de 2019, sobre la habitación que hace parte del inmueble urbano ubicado en la calle 60 # 43-45 del Municipio de Sevilla Valle del Cauca.



R.U.N.76-736-40-03-001 2020-00224-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Vivienda Urbana. María Marina Villa de Mercado Vs. Gustavo Marulanda Franco.

TERCERO: ORDENAR AL DEMANDADO GUSTAVO MARULANDA FRANCO, la RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE objeto del contrato de arrendamiento identificado plenamente en los numerales anteriores y en el desarrollo de esta providencia, **en favor de la parte restituyente la Señora MARIA MARINA VILLA DE MERCADO.**

Lo cual deberá hacer 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 agendará fecha y hora para practicar la diligencia de lanzamiento, sobre el citado bien inmueble.

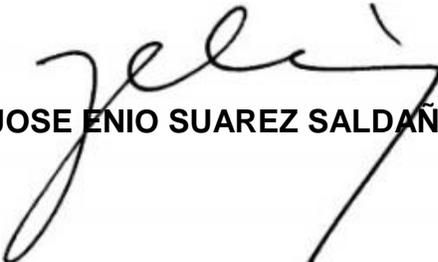
CUARTO: CONDENAR a la parte demandada, integrada por el señor **GUSTAVO MARULANDA FRANCO**, al pago de las costas causadas en el presente proceso. **LIQUÍDENSE** por la Secretaría del Despacho, conforme lo regla el Artículo 366 del Código General del Proceso.

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, en concordancia con lo regulado en el artículo 9 del Decreto 806 de 2020, es decir, por estados electrónicos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,


JOSE ENIO SUAREZ SALDAÑA

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ
POR FIJACIÓN EN ESTADO ELECTRÓNICO
No. 058 DEL 18 DE MAYO DE 2021

EJECUTORIA: _____



OSCAR EDUARDO CAMACHO CARTAGENA
Secretario