

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
SEVILLA VALLE**

Sentencia No.023

Sevilla - Valle, veintiocho (28) de marzo del año dos mil veintidós (2022).

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO – VIVIENDA FAMILIAR.
DEMANDANTE: INMOBILIARIA AGUDELO FRANCO S. A. S.
DEMANDADO: JOSE EDGAR SAAVEDRA.
RADICACIÓN 76-736-40-03-001-2020-00223-00.

I. OBJETO DE ESTE PRONUNCIAMIENTO

Procede esta instancia judicial a proferir sentencia dentro del presente asunto declarativo que sigue las pautas del **PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO DE UNICA INSTANCIA** conforme las prescripciones contenidas en el artículo 384 del Código General del Proceso; causa promovida por la sociedad **INMOBILIARIA AGUDELO FRANCO S. A. S.**, representada legalmente por la Dra. MONICA LILIANA AGUDELO CONSTANTE, quien despliega el ejercicio de acción a través del apoderado judicial y en contra del ciudadano **JOSE EDGAR SAAVEDRA**.

II. ANTECEDENTES

La sociedad demandante INMOBILIARIA AGUDELO FRANCO S. A. S., a través de su representante legal Dra. MONICA LILIANA AGUDELO CONSTANTE, celebró contrato escrito de arrendamiento con el señor JOSE EDGAR SAAVEDRA sobre el bien inmueble destinado a vivienda familiar ubicado en la respectiva vivienda urbana ubicada en la Carrera 47 No.52-44 Barrio Fundadores del municipio de Sevilla – Valle del Cauca desde el 1 de septiembre de 2020 y con fecha de terminación el 1 de marzo de 2021.

Como canon de arrendamiento se pactó la suma de CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL PESOS M/Cte. (\$483.000.00) mensuales y se aportó como prueba sumaria copia del contrato suscrito en la Notaria Primera del círculo notarial de Sevilla – Valle del Cauca. El arrendatario incurrió en mora en el pago del canon de arrendamiento desde el mes de octubre del año 2020, adeudando hasta la fecha de interpuesta la demanda dos (02) cánones de arrendamiento, configurándose una de las causales establecidas por el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 y el contrato mismo para la terminación del contrato.

CAUSA PETENDI

La suplica procesal persigue la declaración de terminación del contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 47 No.52-44 Barrio

Fundadores del municipio de Sevilla – Valle del Cauca, sustentado en la configuración de una de las causales convenidas en el contrato de arrendamiento y descritas en el compendio normativo que regula el régimen de arrendamiento de vivienda urbana e igualmente la restitución del aludido inmueble en favor de la accionante INMOBILIARIA AGUDELO FRANCO S. A. S. con condena en costas del proceso al convocado a juicio.

III. ACTUACION PROCESAL

De la revisión del legajo expedienta se evidencia que la parte restituyente INMOBILIARIA AGUDELO FRANCO S. A. S. a través de su procurador judicial, Dr. CARLOS ALBERTO GARCIA GOMEZ, presentó demanda para Proceso de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO en contra del ciudadano JOSE EDGAR SAAVEDRA, basando su pedimento en el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de octubre de 2020 y hasta la fecha de interposición de la demanda el 30 de noviembre 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.1206 de fecha 10 de diciembre del 2020, contentiva 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.

Así las cosas, en data 25 de junio de 2021 se arrimó a la foliatura del plenario, a través del correo electrónico sevilla.enlinea@hotmail.com, comunicación suscrita por el demandado JOSE EDGAR SAAVEDRA mediante la cual manifestó conocer del trámite de la presente acción, solicitando al Despacho un plazo temporal de 30 DIAS para ponerse al día con los cánones de arrendamiento adeudados, indicando como medios de notificación la dirección física Carrera 47 No.52-44 Barrio Fundadores de Sevilla – Valle del Cauca, el celular 3182169513 y el correo electrónico drasaacom26@gmail.com. Consecuentemente con lo expuesto y teniendo en cuenta que dicho procedimiento generaba incertidumbre en el suscrito, se dispuso liberar el Auto Interlocutorio No.1030 de julio 15 de 2021, remitiéndolo a la dirección de correo electrónico sevilla.enlinea@hotmail.com con el propósito de que el extremo pasivo se pronunciara. Posteriormente, en la calenda del 12 de agosto de 2021, el extremo pasivo reenvía la comunicación arrimada el 25 de junio de 2021 peticionando la prórroga para la cancelación de los cánones de arrendamiento, pero esta vez a través del correo drasaacom26@gmail.com entendiendo, de esta forma, esta agencia judicial, que el memorial efectivamente provenía del convocado a juicio dando lugar a que se constituya la notificación por conducta concluyente en la forma establecida por el inciso 1º del artículo 301 del Estatuto Instrumental que taxativamente preceptúa:

“**Artículo 301. NOTIFICACIÓN POR CONDUCTA CONCLUYENTE.** La notificación por conducta concluyente surte los mismos efectos de la notificación personal. Cuando una parte o un tercero manifieste que conoce determinada providencia o la mencione en escrito que lleve su firma, o verbalmente durante una audiencia o diligencia, si queda registro de ello, se considerará notificada por conducta concluyente de dicha providencia en la fecha de presentación del escrito o de la manifestación verbal...”

De esta forma, comoquiera que el histrión pasivo allegó el memorial deprecando el plazo de 30 DIAS para el pago de los cánones, inicialmente el 25 de junio de 2021; de acuerdo con la ritualidad de la norma el mismo quedó notificado por conducta concluyente en dicha data, corriendo término de TRES (03) DIAS para retiro de copias, de conformidad con el inciso 2º del artículo 91 del C. G. P., los días 28, 29 y 30 de junio de 2021 y de DIEZ (10) DIAS de traslado de la demanda los días 1, 2, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14 y 15 de julio de 2021; término dentro del cual el señor JOSE EDGAR SAAVEDRA se abstuvo de contestar la demanda o formular medios exceptivos, quedándose exclusivamente con la manifestación de ponerse al día con los dineros adeudados.

IV. 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 relación jurídico procesal.

En relación, con la legitimación en la causa por pasiva y activa, tenemos que dichos postulados están concebidos en debida forma, pues el demandante INMOBILIARIA AGUDELO FRANCO S. A. S., como persona jurídica, esta revestido de facultades para adelantar la presente acción por ser quien funge, dentro del contrato de arrendamiento, **como arrendador** a través de su representante legal; en idéntico sentido, en relación con el extremo demandado JOSE EDGAR SAAVEDRA, por ser a quien se le endilga la obligación de cumplimiento de lo pactado en el contrato de tenencia, **como arrendatario**, razón que justifica el haber sido llamado a este juicio.

Así mismo, se evidencia que los contendientes litigiosos tienen capacidad civil y procesal para intervenir en esta Litis y además, el escrito genitor de la demanda reúne, al tiempo de su admisión, los requisitos establecidos en la ley. Adicionalmente es este Juzgador el competente para conocer del asunto planteado, en virtud al factor territorial en razón a la vecindad de las partes del conflicto, la naturaleza y cuantía del proceso.

ANALISIS 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 al 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 de restitución es, de manera exclusiva, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento se desarrolla 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 permite evidenciar, 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 JOSE EDGAR SAAVEDRA, 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 JOSE EDGAR SAAVEDRA, 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 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 INMOBILIARIA AGUDELO FRANCO S. A. S. y el arrendatario JOSE EDGAR SAAVEDRA respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 47 No.52-44 Barrio Fundadores 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

En consecuencia y de conformidad con lo dispuesto por la codificación adjetiva, cumpliéndose a cabalidad los requisitos legales para la prosperidad de la acción de restitución y teniendo en cuenta que el demandado, a pesar de tener conocimiento de la existencia del proceso, se limitó exclusivamente a comprometerse a actualizar sus pagos atrasados sin que hiciese honor a dicho pacto, guardando silencio durante el trámite de la causa, resulta inexorable emitir condena en su contra, brindando aplicación a lo determinado por el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, en consonancia con el artículo 278 del mismo estatuto procesal

Finalmente, en lo atinente a la condena en costas se remite esta célula jurisdiccional a lo normatizado en el numeral 1º, inciso 1º, del artículo 365 del Código General del Proceso que prevé:

“**Artículo 365. CONDENA EN COSTAS.** En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos **en que haya controversia** la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:

1. Se condenará en costas a la **parte vencida en el proceso**, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código...” (Exaltación literal del Despacho).

Mas allá de que en la actual causa no se desplegó oposición por parte del extremo pasivo interpreta, este cognoscente, ser aplicable la previsión normativa que determina la condena en costas, teniendo en cuenta lo reglado por el artículo 5º, numeral 1º, del acuerdo PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil Municipal de Sevilla, Valle del Cauca,

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 LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de vivienda urbana constituido mediante contrato escrito entre el arrendador, sociedad INMOBILIARIA AGUDELO FRANCO S. A. S., representada legalmente por

la Dra. MONICA LILIANA AGUDELO CONSTANTE y el arrendatario **JOSE EDGAR SAAVEDRA**, sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 47 No.52-44 Barrio Fundadores del municipio de Sevilla – Valle del Cauca.

TERCERO: DECRETAR LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE objeto del contrato de arrendamiento ubicado en la **Carrera 47 No.52-44 Barrio Fundadores del municipio de Sevilla – Valle del Cauca**, la cual corresponde llevar a cabo al demandado JOSE EDGAR SAAVEDRA en favor de la parte restituyente INMOBILIARIA AGUDELO FRANCO S. A. S. 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 programará diligencia de lanzamiento.

CUARTO: CONDENAR a la parte demandada, integrada por el señor **JOSE EDGAR SAAVEDRA**, 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: ARCHIVASE lo que quede de estas diligencias con las correspondientes anotaciones de rigor en los libros del Despacho, según las pautas del ultimo inciso del artículo 122 de la Ley 1564 de 2012.

SEXTO: NOTIFÍQUESE el contenido de la presente decisión de la forma consignada en el artículo 295 del Código General del Proceso en concordancia con lo rituado por el artículo 9º del Decreto Legislativo No.806 de 2020, esto es, por Estado Electrónico.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,



OSCAR EDUARDO CAMACHO CARTAGENA

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ
POR FIJACIÓN EN ESTADO ELECTRÓNICO No. 049
DEL 29 DE MARZO DE 2022.

EJECUTORIA: _____



AIDA LILIANA QUICENO BARÓN
Secretaría

Firmado Por:

Oscar Eduardo Camacho Cartagena
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
Sevilla - 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:

4680c1500d842a0ef4eddb5f71e8ad23a7df8a8558f368baa2eb04be20958aa6

Documento generado en 28/03/2022 09:43:47 AM

Página 6 de 7

Jcv

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

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