



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
Tuluá, Mayo cuatro (04) de dos mil veintiuno (2021).

Sentencia N° 068
Radicación N° 2020-0182

I.- OBJETO DE LA DECISION

Tiene por objeto la presente providencia, proferir Sentencia Anticipada en única instancia en virtud del Numeral 2° del Artículo 278 CGP, conforme a lo dispuesto en el desarrollo de la audiencia llevada a cabo el día 20 de abril último, para decidir de fondo las pretensiones dentro del presente proceso Verbal de restitución de bien inmueble rural arrendado, promovido por la señora **TATIANA SILVANA ZULUAGA GONZÁLEZ**, actuando por conducto de Apoderada Judicial y dirigido en contra de los ciudadanos **JONATHAN DELGADO GÓNZÁLEZ y JORGE ELIECER HOLGUIN ZAPATA [Fallecido]**, para tal efecto se tendrá en cuenta los siguientes,

II.- ANTECEDENTES

Por demanda que nos correspondiera por el sistema de reparto el día 30 de julio de 2020, promovida por la señora **TATIANA SILVANA ZULUAGA GONZÁLEZ**, a través de apoderada judicial, dirigida en contra de los ciudadanos **JONATHAN DELGADO GONZÁLEZ Y JORGE ELIECER HOLGUÍN ZAPATA (Fallecido)**.

Pretende la actora **TATIANA SILVANA ZULUAGA GONZÁLEZ** que previos los trámites de un proceso verbal de restitución de bien inmueble rural arrendado, se decrete mediante el procedimiento del verbal sumario (única instancia), la restitución del inmueble, lote de terreno rural y casa de habitación, ubicado en la Región Caracas o Campoalegre de la jurisdicción de Tuluá Valle del Cauca, bien raíz denominado “**El Porvenir**”, como bien lo documentan las piezas acompañadas al introito, entre ellos el contrato de arrendamiento, cuya restitución se solicita con ocasión al incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de sus arrendatarios, entre ellas la falta de pago oportuno del canon de arrendamiento y el mismo vencimiento del contrato en referencia, como un derecho para solicitar la restitución y entrega del inmueble objeto de Litis.

Aduce la apoderada de la demandante, en términos sucintos, que su representada suscribió para el día 1° de abril de 2018, contrato de arrendamiento en condición de arrendadora con los demandados arrendatarios sobre el susodicho bien, con una vigencia de dos años la cual se encuentra cumplida, a más del mismo e incumplimiento del canon de arrendamiento contractual, como quedó evidenciado al interior de las etapas procesales.

Predica la actora que incluso autorizó a su pariente **LUZ PIEDAD GONZÁLEZ**, mediante poder especial debidamente autenticado, a fin de que tomara la condición de arrendadora del inmueble y requiriera con más de cinco (5) meses de anticipación a los demandados, relacionado con la restitución del inmueble, así para el día 17 de diciembre de 2019, se le notificó vía correo físico y vía electrónica [Whatsapp], en su interés de no prorrogar el contrato de arrendamiento, a mas de que aquellos no le han permitido el ingreso al predio y negarse a la restitución, pese a que con su pariente se surtiera audiencia de conciliación en equidad, para el día 23 de junio de 2020, el demandado **JONATHAN DELGADO GONZÁLEZ**, se mantuvo en posición negativa de restituir el inmueble objeto de litis.

Finaliza su narrativa adverbando como fundamento fáctico, que nunca ha sido notificada acerca de probables mejoras que los demandados implementarían al bien entregado a título de arrendamiento.

III.- ACTUACIÓN PROCESAL

Después de haberse abordado el presente asunto verbal sumario, se llevaron a cabo los trámites correspondientes y pertinentes, entre ellos la notificación efectiva a los demandados, en debida forma, cuyas piezas demostrativas en ese sentido fueron suministradas por la Actora, evidenciado que se demostró al interior de este proceso, haberse satisfecho como pago de cañones de arrendamiento la suma de tres millones de pesos (\$3'000.000.00), según consignación emitida por oficina corresponsal de Bancolombia S.A., suma de capital que fuera aceptada como recibida por la actora, para el día 3 de septiembre de 2020, y que permitió escuchar en principio a los demandados. Por consiguiente, se convocó mediante Auto N° 0198 del 19 de febrero de 2021 a la audiencia oral de que trata el Art. 392 del Código General del Proceso.

IV.- CONSIDERACIONES

Dentro del trámite procesal están previstos los presupuestos plasmados en el derecho colombiano, como la capacidad para ser parte y de otro lado comparecer al proceso, esto es, que se encuentre en la capacidad procesal adjetiva, donde la primera guarda relación con el poder acudir ante la jurisdicción para formular pretensiones a la parte demandada, para el reclamo en la relación jurídico-procesal, esto es, que en materia procesal para ser parte es equivalente a la capacidad de derecho o de goce.

*No obstante, resulta cierto como ya se expresó, los demandados se hallaban legitimados para ser atendidos frente al memorial de contestación a la demanda, depositado vía correo institucional, también se ha considerado que, en el desarrollo del asunto, aconteció el deceso del demandado **JORGE ELIECER HOLGUÍN ZAPATA -Q.E.P.D-**, debe quedar sentado que dentro del contenido del contrato solo se contempla como arrendatario al demandado **JONATHAN DELGADO GONZÁLEZ**, pese a haberse suscrito por el primero demandado de los mencionados, por tanto, ello no se constituye una excusa válida para que el señor **JONATHAN DELGADO GONZÁLEZ**, se abrogue el derecho para desatender las reglas contempladas en el Artículo 384 del CGP, propiamente la prevista en el inciso 2°, toda vez que no volvió a realizar pago alguno del canon de arrendamiento con destino a este proceso y de paso continuar siendo escuchado, vale precisar que mantuvo su conducta de incumplimiento en su deber de pagar, por lo que sus argumentos defensivos a título de excepción de mérito, pierden su condición de atenderse.*

De otro lado, el Art. 1602 del Código Civil, hace del contrato válidamente celebrado una Ley para los contratantes, de donde se sigue que a su acuerdo deben sujetarse aquellos.

El Numeral 1° del Art. 22 de la Ley 820 de 2003, le confiere derecho al arrendador a dar por terminado el contrato y a exigir la restitución de la cosa entregada en tenencia cuando el arrendatario deje de pagar por lo menos un periodo entero. Si bien es este uno de los supuestos en que la Ley exige requerimiento para constituir el deudor en mora, faculta que éste puede denunciar por referirse a cuestiones puramente privadas, en tal caso el inquilino deudor incurre en mora por el solo vencimiento del plazo contractual sin que pague, al tenor del Art. 1608 del Código Civil.

La parte demandante acompañó con su demanda el documento de fecha diciembre 1° de abril de 2018, en que se consigna la fuente y su forma de cumplimiento, escrito no tachado en oportunidad, por lo que es plena prueba. Pues bien, y como se señala en párrafos anteriores, no aparece que los demandados hubieran sido juiciosos en atender oportunamente los pagos producto de canon de arrendamiento a que tiene derecho percibir la actora, circunstancias que conducen a tener por demostrado los motivos invocados para la restitución del inmueble.

Acorde a lo antes expuesto, implica decir que también están presentes los presupuestos determinadas como obligaciones en cabeza del arrendatario, especialmente la prevista en el Artículo 2000 del Código Civil, que prescribe el pago de la renta contractual, concordante con las contenidas en el Numeral 1° del Art. 9° de la Ley 820 de 2003, vigente y aplicable en este asunto tratado, donde se desprende con suma claridad el incumplimiento por parte de quién aun goza o disfruta del bien inmueble arrendado, señor **JONATHAN DELGADO GONZÁLEZ**.

En este orden de ideas, debemos advertir que en este asunto concreto y de súplica, que tiene como fuente la restitución y entrega del inmueble materia de litis, y sin necesidad de realizar profundidad hacia el haber probatorio, toda vez que efectivamente el sujeto procesal demandado **JONATHAN DELGADO GONZÁLEZ**, quien funge como único responsable contractual, incurrió en violación a la causal de pago oportuno, lo que implica decir, que las pretensiones de la demanda son de plena aceptación para el Despacho, toda vez que en realidad de verdad se presentó el incumplimiento de las condiciones contractuales por parte de aquel, siendo forzoso decretar la terminación del contrato de arrendamiento, ordenar la restitución del inmueble arrendado y su entrega efectiva, como la imposición de las costas, hecho que se dejará consignado en la parte resolutive de este Proveído.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE TULUA VALLE, Administrando Justicia en nombre de La República de Colombia y por autoridad de la Ley,

V.- RESUELVE:

1°- DECLÁRESE que el arrendatario, señor **JONATHAN DELGADO GONZÁLEZ** identificado con CC N° 1.116.246.172, incumplió el contrato de arrendamiento celebrado con la señora **TATIANA SILVANA ZULUAGA GONZÁLEZ**, respecto al inmueble rural denominado **“El Porvenir”**, ubicado en la región Caracas o Campoalegre, jurisdicción del municipio de Tuluá Valle del Cauca.

2°- En consecuencia, declárese terminado dicho contrato de arrendamiento por la llegada de su vigencia y el incumplimiento en el pago de los cánones.

3°- DECRETESE la restitución del referido bien inmueble, por parte del arrendatario, señor **JONATHAN DELGADO GONZÁLEZ**., dentro de los **Cinco (5) días** siguientes a la ejecutoria de este Proveído y cuyas características se dan por reproducidos dentro de las presentes diligencias.

4°- En el evento de presentarse la negativa del condenado demandado a la restitución o desocupación y entrega del inmueble dentro del término concedido, se procederá a decretar el lanzamiento, previa manifestación de la parte interesada.

5°- CONDÉNASE en costas al demandado, señor **JONATHAN DELGADO GONZÁLEZ** y señalase como Agencias en Derecho a favor de la parte demandante, la suma de **UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS [\$ 1'500.000.00] M/Cte.**, para que sean incluidas al momento de liquidar las costas del proceso.

6°.- ORDÉNASE el Archivo del proceso una vez cumplido lo ordenado y hechas las anotaciones de rigor en el Libro Radicador.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

La Juez,


GLORIA LEICY RIOS SUÁREZ

 Rama Judicial República de Colombia
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL TULUA VALLE DEL CAUCA
La presente providencia se notifica por estado electrónico N° 030
Fecha: MAYO 12 DE 2021
Hora: 7:00 a.m.
ABRAHÁM PINCHAO CEPEDA Secretario

