



SENTENCIA No. 045

RADICACIÓN No. 76-834-40-03 -007-2021-00326-00

PROCESO: VERBAL SUMARIO- Restitución de Inmueble Arrendado-

DEMANDANTE: JESÚS ARIAS ARIAS.

DEMANDADO: WALTER RODRIGO ALVARADO CRUZ.

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Tuluá - Valle del Cauca, treinta (30) de marzo de dos mil veintidós (2022).

Decídase el proceso Verbal Sumario – Restitución de inmueble arrendado-, propuesto a través de apoderado judicial por el señor **JESÚS ARIAS ARIAS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.804.496, en contra de **WALTER RODRIGO ALVARADO CRUZ** con cédula de ciudadanía No. 10.530.128.

1. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Entre el señor **JESÚS ARIAS ARIAS**, en su condición de arrendador y **WALTER RODRIGO ALVARADO CRUZ**, como arrendatario, fue celebrado contrato de arrendamiento de inmueble con LOCAL COMERCIAL, dicho inmueble se encuentra ubicado en la **carrera 33 Nro. 26-14**, área urbana de este municipio donde funciona un consultorio oftalmológico, según consta en el contrato Nro. 04536770 suscrito el día **11 de noviembre del 2013**, con un OTROSI celebrado interpartes el **07 de noviembre de 2018**, que son aportados como prueba a este proceso, conviniendo un canon mensual de **SETECIENTOS MIL PESOS MCTE (\$700.000,00)** en el contrato inicial, y, la suma de **NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MCTE (\$998.256)** que hace parte del documento "otrosí" del contrato inicial, los cuales debían ser cancelados por anticipado los primeros días de cada período mensual.

Indicó el demandante a través de su apoderado, que el arrendatario ha incumplido con los cánones de arrendamiento, adeudando a la fecha de la presentación de la demanda los meses de **MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO y SEPTIEMBRE** de 2021, y los que siguieren, todos ellos por valor de **UN MILLÓN CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$1'050.000)**.

Por lo anterior y conforme a lo establecido en la cláusula séptima del referido contrato, en la que se estableció que el no cumplimiento de una de las cláusulas del contrato, o el no pago del precio dentro del término previsto, producirá la terminación automática del contrato y dará derecho al **ARRENDADOR** para pedir la restitución del inmueble, el pago de la cláusula penal, los perjuicios y para ello los arrendatarios renuncian expresamente a que se les reconvenga o requiera o se les haga el desahucio requeridos por la ley"

2. PRETENSIONES

Pretende la demandante que se declare terminado el contrato de **ARRENDAMIENTO** suscrito entre el señor **JESÚS ARIAS ARIAS**, en su condición de arrendador y **WALTER RODRIGO ALVARADO CRUZ** en su calidad de arrendatario respecto del inmueble ubicado en **carrera 33 Nro. 26-14** de este municipio, consignado en documento suscrito entre las partes que intervienen en este proceso.

Como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega del inmueble de propiedad del demandante, así como llevar a cabo la diligencia de restitución o entrega del inmueble arrendado en favor del demandante, y, que no sea escuchado el demandado, hasta tanto cancele los cánones adeudados y se le condene en costas.

3. TRÁMITE



2021-00326-00

Presentada la demanda, dentro del término legal, se procedió con su admisión a través del **Auto Interlocutorio No. 2195 del 11 de octubre de 2021** -folio 20-, y se ordenó notificar al arrendatario.

Así mismo se indicó que, antes de proceder con la medida consistente en el embargo y secuestro del bien inmueble objeto de esta Litis, se prestara caución del 10% de \$ 12'000.000, dentro de los diez días siguientes a la notificación de ese auto por Estados Electrónicos de la página web de la Rama Judicial.

De lo anterior, y con correo electrónico del 22-10-2021 la parte interesada allegó caución, y, este Juzgado a través de providencia del 29-10-2021 aceptó lo allegado, procediendo a decretar el embargo y posterior secuestro de los bienes muebles localizados en la carrera 33 Nro. 26-14 barrio la Herradura, y se comisionó a la Inspección Única de Comisiones Civiles para lo de su competencia.

Posteriormente, se recibió en la bandeja de entrada del correo institucional de esta agencia judicial, correo electrónico a través del cual el apoderado judicial del demandante da cuenta de las diligencias realizadas con el fin de notificar y enterar en debida forma, al señor demandado. Luego, para tales menesteres, informó que la notificación realizada se llevó a cabo de conformidad con el Decreto 806 de 2020 al correo electrónico "w-alvarador@hotmail.com", y su constancia de haberse abierto el correo electrónico, según lo certificó la empresa de servicio postal PRONTO ENVÍOS; y, a través de providencia interlocutoria Nro. 2519 del 18-11-2021 se tuvo por notificado en debida forma al demandado, quien contó con el término para defender sus intereses o haber realizado manifestación alguna, hasta el 16-11-2021, permaneciendo silente.

Seguidamente, el apoderado judicial demandante en correo adiado 09-11-2021 solicitó la suspensión del proceso por el término de un (01) mes, siendo solicitado por el demandado de manera consecutiva, y solicitando este último tenerse notificado por conducta concluyente.

Finalmente, el Despacho accedió a la suspensión del trámite procesal de Restitución de Inmueble arrendado por el término solicitado, y, frente a la solicitud del señor WALTER RODRIGO ALVARADO CRUZ, se negó el reconocerle la conducta concluyente, como quiera que no se cumplió con la requisitoria establecida en el artículo 301 de la Norma Procesal General; además de haberse encontrado este notificado conforme el Decreto 806 de 2020, como en líneas precedentes se dijo.

4. CONSIDERACIONES.

4.1. Problema Jurídico.

Una vez analizados los hechos narrados y probados, esta instancia deberá determinar, si el demandado **WALTER RODRIGO ALVARADO CRUZ**, incurrió en mora de los cánones de **MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO** y **SEPTIEMBRE** de 2021, y los que se siguieren causando, tal como lo expresó la demandante, y como consecuencia se deberá declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

Presupuestos Procesales.

No merecen ningún reparo, pues no sólo se aportó el contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, de conformidad con lo establecido en el numeral 1º del Artículo 384 del Código General del Proceso, sino que se cumplieron los demás requisitos de manera satisfactoria; las partes son capaces; este Juzgado es el competente, no sólo por la cuantía, sino también, en razón del territorio, según lo previsto en el numeral 7 del Art. 28 del Código General del Proceso, la demanda es idónea en los términos del artículo 821b.

Legitimación en la causa



La legitimación en la causa por activa, consiste en que el demandante **JESÚS ARIAS ARIAS**, ostente la calidad de **arrendador** y como tal, es quien puede solicitar la restitución del inmueble ocupado por el demandado y éste a su vez, es la persona a quien la Ley señala como **arrendatario**, en cuya cabeza se encuentra la obligación correlativa al derecho invocado por la demandante. Requisitos estos que se cumplen.

4.2. La Acción.

La definición legal del contrato de arrendamiento la encontramos en el Art. 1973 del C. C. y, que reza:

"El 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".

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial el de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término. Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre las partes, es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.

Por su esencia, las contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento, y que se determinan para cada una de ellas de la siguiente manera:

Precisamente, en tal sentido consagra el artículo 1982 del Código Civil, como principales obligaciones del **arrendador**, las de:

- 1º Entregar la cosa; mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; y,
- 2º Librar al arrendatario de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

En conclusión, son de tal naturaleza que tiendan a satisfacer esos fines.

En cuanto al **arrendatario**:

- 1º. Usar la cosa según los términos del contrato;
- 2º. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregara al arrendador al vencimiento del contrato y
- 3º. Pagar el precio del arriendo dentro del plazo estipulado en el contrato. (art. 2000 C.C.).

4.2.1. Incumplimiento del contrato: falta o mora en el pago de la renta.

La causal esgrimida por el demandante, es la **MORA** en el pago de varios de los cánones de arrendamiento.

Al respecto dijo la C. S. de Justicia Sala de Casación Civil en Sentencia de junio de 1.963 que:

"Es principio general de derecho civil que los contratos se celebran para cumplirse y, en consecuencia, el deudor debe estar dispuesto a ejecutarlos integra, efectiva y oportunamente. La integridad está referida a la totalidad de la prestación debida, hecho o cosa, la efectividad dice



relación a solucionar la obligación en la forma pactada; y la oportunidad alude al tiempo convenido."

El inciso 1º del Artículo 2000 del C. Civil dispone entre las obligaciones del arrendatario, la de pagar el canon, precio o renta, pago éste que se realizará en el período dispuesto por el Artículo 2002 ibídem, reafirmado por el Artículo 9º de la Ley 820 de 2003, o sea **"dentro del primer día en que principie cada periodo mensual, por anticipado"**.

El pago efectivo, *"es la prestación de lo que se debe"*, según el artículo 1626 del Código Civil, y de todo lo que se debe, no de una parte. El pago debe hacerse de conformidad con lo pactado, y el deudor no puede obligar a su acreedor a que reciba por partes lo que se le debe (artículos 1627 y 1649 del C.C.).

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que:

"El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra, prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado". Subrayas y cursivas fuera del texto original.

Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, una cosa cuyo uso o goce una de las partes **-arrendador-** concede a la otra, el precio que por ese goce ofrece esa otra parte **-arrendatario-** y las condiciones generales que regirán la relación contractual de las partes.

Además, el incumplimiento en cualquiera de sus formas, produce la inejecución del contrato, creando por tanto una situación antijurídica, lesiva del derecho de la parte cumplida, que en consecuencia acarrea una sanción civil, para el caso, la terminación del contrato.

Se itera que la regla general para que se presente la mora, según el Artículo 1608 del C. C., es el simple incumplimiento de las obligaciones contractuales en la forma pactada, esto es, lo que se conoce como mora automática sin necesidad de reconvención al deudor en virtud de la derogatoria del artículo 2035 ibídem, bastando el incumplimiento en la entrega del canon mensual para exigir la restitución del inmueble, pese lo cual y siendo el demandado conecedor de tal advertencia, omitió cancelar la obligación dando origen a la restitución del inmueble.

La causal alegada para impetrar la restitución del inmueble, la ha hecho consistir el promotor de la súplica en que, el arrendatario **WALTER RODRIGO ALVARADO CRUZ**, ha incumplido el contrato de arriendo, al no cancelar los cánones de arrendamiento de los meses **MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO** y **SEPTIEMBRE** de 2021 y de aquellos que se siguieron causando, y cuyo valor es de UN MILLÓN CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$ 1'050.000).

El demandado fue notificado el **27 de octubre de 2021**, a través del correo electrónico, quien, dentro del término conferido, no realizó la consignación de los valores adeudados, ni ejerció el derecho a la defensa.

Ahora, el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, establece que:

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

Se hace claridad que se concederá a la parte demandada el término de quince (15) días para que haga entrega voluntaria del inmueble, lo anterior teniendo en cuenta que en el inmueble funciona un local comercial **-CENTRO DE OFTALMOLOGÍA-**.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL
TULUÁ-VALLE

2021-00326-00

5. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ VALLE**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

6. RESUELVE:

PRIMERO: DECLÁRESE judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes vinculadas al presente proceso, por incumplimiento del demandado **WALTER RODRIGO ALVARADO CRUZ** identificado civilmente con cédula de ciudadanía Nro. 10.530.128, por no cancelar los cánones de arrendamiento de los meses **MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO y SEPTIEMBRE** de 2021 y de aquellos que se siguieron causando, cuyo valor es de **UN MILLÓN CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$ 1'050.000)**, según las consideraciones realizadas en la parte motiva.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado **WALTER RODRIGO ALVARADO CRUZ** identificado civilmente con cédula de ciudadanía Nro. 10.530.128, la restitución del inmueble arrendado, ubicado en la **carrera 33 Nro. 26-14** de este municipio, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia al demandante **JESÚS ARIAS ARIAS**.

TERCERO: Si no se acatare lo anterior, se **ORDENA** desde ahora el lanzamiento del demandado. Para tal efecto, **DELEGAR** a la **INSPECCIÓN DE COMISIONES CIVILES** de esta ciudad, librándose el correspondiente despacho comisorio.

CUARTO: CONDENAR al demandado a pagar al demandante las costas del proceso. Tásense, por secretaría incluyendo las agencias en derecho fijadas en un salario mínimo mensual vigente (\$ 1'000.000,00), de conformidad con lo establecido en el acuerdo No. PSAA16-10554, agosto 05 de 2016.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

El Juez

DIEGO VICTORIA GIRÓN

Radicación 2021-00326-00 Sentencia No. 045

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL
TULUÁ - VALLE DEL CAUCA

Hoy **31 MAR 2022** se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el **ESTADO ELECTRÓNICO No. 055**.

LUIS ALEJANDRO VILLALBA DUQUE
Secretario