

Sentencia Civil No. 014

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
ARANZAZU - CALDAS

Nueve (9) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Radicado: 17-050-40-89-001-2021-00200-00  
Referencia: Restitución Inmueble arrendado.  
Demandante: Gloria Luz Ospina Ramírez  
Demandado: Cristian Camilo y Carmenza Granada Salazar

Se procede a resolver lo pertinente dentro del presente proceso Declarativo Verbal de Mínima Cuantía de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, instaurado por la señora Gloria Luz Ospina Ramírez a través de apoderado judicial, en contra de los señores Cristian Camilo y Carmenza Granada Salazar y Jorge Hernán Moreno Osorio.

**ANTECEDENTES:**

Como asunto de competencia de este juzgado, se presentó la demanda de la referencia, con el fin de que mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, se ordene:

**Primera.** Que con fundamento en la causal falta de pago, se decrete la restitución, de la parte alta de la casa de habitación situada en la carrera 8ª No. 5-51 ubicada en el barrio el Progreso de este municipio de Aranzazu, compuesta por cinco (5) alcobas, sala, comedor, cocina, baño, patio de ropas, solar; con servicio de agua, luz, gas, y balcón, pisos en cerámica, por los arrendatarios CRISTIAN CAMILO GRANADA SALAZAR, CARMENZA GRANADA SALAZAR y JORGE HERNAN MORENO OSORIO.

*Segunda. Que el bien motivo de esta demanda, sea entregado completamente desocupado, por parte de los demandados y/o de las personas que con ellos los ocupen, a mi mandante o al suscrito.*

*Tercera. Que se entregue el bien completamente a paz y salvo de los servicios de energía eléctrica, gas, agua y demás servicios.*

*Cuarta. Que se condene al pago de las multas estipuladas, en razón al incumplimiento del contrato (cláusula penal, décimo séptima del contrato de arrendamiento).*

*Quinta. Que se condene a los demandados al pago de las costas que este proceso genere, al igual que los cánones de arrendamiento que se generen durante el transcurso del proceso.*

Con auto calendado el día 29 de noviembre de 2021, se inadmitió la demanda de la referencia, para que diera cumplimiento a los requerimientos del Despacho.

La parte actora presentó escrito, con el cual procedió a corregir la demanda inadmitida y dirigida contra Cristian Camilo y Carmenza Granada Salazar y Jorge Hernán Moreno Osorio, modificando la pretensión primera de la demanda inicial la cual quedó así:

**PRIMERA.** *Que con fundamento en la causal falta de pago de algunos cánones de arrendamiento, se decrete la restitución del bien que más adelante detallo:*

- 1. Los inquilinos adeudan la suma de cincuenta mil pesos (\$50.000) M. Cte., por el mes de agosto de 2021.*
- 2. Doscientos cincuenta del mes de septiembre de 2021 (\$250.000) M. Cte., y,*
- 3. En forma total los meses de octubre y noviembre del año 2021, un millón trescientos mil pesos (\$1.300.000) M. Cte. El bien consiste en lo siguiente: La parte alta de casa de habitación situada en la carrera 8ª No. 5-51 ubicada en el barrio el Progreso de este municipio de Aranzazu, compuesta por cinco (5) alcobas, sala, comedor, cocina, baño, patio de ropas, solar; con servicio de agua, luz, gas, y balcón, pisos en cerámica, por los arrendatarios CRISTIAN CAMILO GRANADA SALAZAR, CARMENZA GRANADA SALAZAR total deuda un millón seiscientos mil pesos (\$1.600.000) M. Cte.*

*Las demás pretensiones quedaron incólumes.*

Luego de corregida la demanda fue admitida por auto del 27 de enero de 2022 y se ordenó darle el trámite consagrado en el Título II, Capítulo I, Art. 390 y siguientes del C.G.P y en especial el del Art. 384 Ibídem.

Según constancia expedida por la Empresa Servientrega S. A., la sustitución de la demanda fue entregada en la dirección dada en la demanda en el mes de enero de 2021 y aunque igualmente se envió a otras direcciones, ellas no serán tenidas en cuenta por cuanto las mismas no figuran en la demanda. El auto admisorio de la demanda fue notificado a los demandados Cristian Camilo y Carmenza Granada Salazar a través de la empresa Interrapidísimo S.A. y entregado el día 8 de febrero de 2022, junto con el aviso de notificación de la demanda, previo cotejo por la Empresa el día 7 del mismo mes y año, en donde se les advierte de la existencia de la demanda, su admisión, la causal invocada y el término para contestarla; auto admisorio en el cual se lee claramente en su numeral cuarto que, como la causal invocada por la demandante fue la falta en el pago de cánones de arrendamiento, sólo serían escuchados en el proceso, hasta tanto demostraran que habían consignado a órdenes del Juzgado el valor total de los mismos o presentara los recibos de pago expedidos o las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley, por los mismos periodos.-

Establece el decreto 806 de 2020, que la demanda deberá enviarse a y través del correo electrónico si es virtual, o a través de la empresa de correos si es físico, y que al admitirse la demanda, la notificación personal se limitará al envío del auto admisorio de la demanda. Dice así mismo en lo que respecta a dicha notificación que esta se hará sin previa citación o aviso físico o virtual y que se entenderá realizada una vez transcurridos 2 días hábiles siguientes al envío y el término comenzará a correr a partir del día siguiente al de la notificación.

De acuerdo con lo anterior, la notificación se hizo el día 8 de febrero, los dos días transcurrieron el 9 y el 10 y el término para contestar la demanda comenzó a partir del día lunes 12 y venció el día 02 de marzo de 2022, sin que se hubiere dado contestación a la misma.

Para resolver, se procede a las siguientes,

### CONSIDERACIONES:

Estando demostrada para la eficacia de esta acción, la demanda en forma, competencia, legitimación en la causa tanto activa como pasiva de las partes, el vínculo contractual existente entre las mismas (Contrato de arrendamiento) y la causal invocada para su terminación (Falta de pago) como sustento de las pretensiones, se dictará sentencia, pues no se observa causal alguna de nulidad que pueda afectar lo actuado.

El Proceso de restitución de inmueble arrendado tiene como finalidad la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario, independientemente que en cabeza del arrendador confluya también la calidad de propietario.

Para efectos de la terminación del contrato de arrendamiento de bien inmueble, la ley sustancial ha consagrado diferentes causales entre las que se encuentran invocada por la parte demandante, vale decir: La mora en el pago de los Cánones.

En esta clase de proceso de Restitución de inmueble arrendado, el demandado para poder ser oído debe dar estricto cumplimiento al artículo 384 numeral 2o, inciso 2o del Código General del Proceso, que establece:

*"Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel".*

Y de manera clara, precisa y diáfana, el inciso 3, numeral 4 del artículo mencionado, dispone que:

*"Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo."*

Como la causal invocada es la falta de pago de la renta, la parte contradictora está en la obligación de acreditar alguna de estas circunstancias:

- a) La consignación a órdenes del juzgado por el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados.

- b) Presentar los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondiente a los tres últimos períodos. o,
- c) Allegar los recibos de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor del arrendador.
- d) Allegar las consignaciones de los cánones que se causen durante el periodo.

Por cuanto los demandados Cristian Camilo y Carmenza Granada Salazar no dieron contestación a la demanda dentro del término de ley, es claro concluir que no se demostró el pago de los cánones que, de acuerdo al contrato de arrendamiento aportado, se habían causado a la fecha de presentación de la demanda y relacionados por la parte actora en los hechos de la demanda y en la pretensión primera; ni con el pago de los cánones causados en forma posterior como lo establece el inciso tercero del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

Lo antes analizado da lugar a que se declare que los demandados Cristian Camilo y Carmenza Granada Salazar no solo no contestaron la demanda, sino que no pueden ser escuchados y, por consiguiente, se debe proferir el fallo que en derecho corresponde.

Al respecto dice el artículo 97 del C. G. del Proceso que la falta de contestación de la demanda hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, en este caso como ya se dijo, la terminación del contrato de arrendamiento por no pago de los cánones de arrendamiento.

Pretende la arrendadora que los arrendatarios sean condenados a restituírle la parte alta de un bien inmueble, casa de habitación, ubicado en la calle 8ª. No.5-51 de esta ciudad, invocando como causal el no pago de cánones de arrendamiento.

Como prueba de la relación tenencial aportó el demandante el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, documento que se ajusta para esta clase de contratos, definidos en el artículo 1973 del Código Civil, en armonía con lo dispuesto en el art. 384 del Código General del Proceso, que dice:

*"... A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria."*

La causal invocada es no pago de los cánones de arrendamiento ya referidos.

La obligación adquirida por los arrendatarios fue cancelar los cánones de arrendamiento en la forma y términos indicados en el acuerdo que los vincula, cuyo incumplimiento le da derecho al arrendador para solicitar la restitución. Dispone el numeral 3° del art. 384 Ib.:

*"... Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución."*

La viabilidad de la sentencia es incuestionable. En autos se acredita debidamente:

- a.- La prueba del contrato de arrendamiento adjunto.
- b.- La notificación a los demandados Cristian Camilo y Carmenza Granada Salazar.
- c.- El incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento con las formalidades que la ley exige para su validez.
- d.- Los arrendatarios no cumplieron con la carga procesal impuesta en los incisos 2 y 3 del numeral 4 del art. 384 de la Obra Adjetiva.
- e.- Conforme el inciso 2° del art. 244 del C. G del P., los demandados no tacharon de falso el contrato de arrendamiento allegado al proceso.

Finalmente, por considerarse que no se hace necesario decretar pruebas y que se cumplen todos los presupuestos de ley, se ordenará en este caso no solo la terminación del contrato de arrendamiento, sino la restitución del bien inmueble; decisión que se hace en forma escrita conforme a lo ordenado por el artículo 390 del C. G. del Proceso, en el inciso segundo del parágrafo 3°, que establece:

*"Cuando se trata de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar".*

La parte demandada será condenada a pagar las costas del proceso a favor de la parte demandante.

En cuanto a las pretensiones tercera, cuarta y quinta, esto es que se entregue el bien a paz y salvo de los servicios (energía eléctrica, agua, gas y demás servicios); así mismo que se condene al pago de la multa estipulada en razón al incumplimiento del contrato y a los cánones de arrendamiento adeudados, necesariamente nos debemos remitir a lo estipulado en la cláusula decima cuarte del contrato suscrito y que dice:

*Décima Cuarta. Mérito Ejecutivo. Los arrendatarios declaran de manera expresa que reconocen y aceptan que este contrato presta mérito ejecutivo para exigir de los Arrendatarios y a favor de la Arrendadora el pago de los cánones de arrendamiento causados y no pagados por los Arrendatarios, las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento de los arrendatarios de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este contrato, las sumas causadas y no pagadas por los Arrendatarios por concepto de servicios públicos del inmueble, cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por los Arrendatarios; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento de los Arrendatarios hecha por la Arrendadora, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por los Arrendatarios con la presentación de los respectivos recibos de pago."*

De acuerdo con lo anterior, tales rubros deben ser cobrados a través de un proceso ejecutivo, sin que se haga necesario hacer algún pronunciamiento en la presente sentencia, ante la claridad de la cláusula respectiva que establece que todos ellos pueden ser cobrados ejecutivamente con la sola afirmación de incumplimiento de la arrendataria, afirmación que solo podrá ser desvirtuada mediante la presentación de los respectivos recibos.

*Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Aranzazu Caldas, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,*

**F A L L A:**

**Primero:** Por mora en el pago de la renta, declarar terminado el contrato de arrendamiento existente entre la señora **Gloria Luz Ospina Ramírez** y los señores **CRISTIAN CAMILO Y CARMENZA GRANADA SALAZAR**.

**Segundo:** En consecuencia **DECRETASE** la restitución del inmueble, parte alta de casa de habitación situada en la carrera 8ª No. 5-51 ubicada en el barrio el Progreso de este municipio de Aranzazu. Dicha restitución la harán los demandados junto con las demás personas que con ésta se encuentren ocupando el inmueble a la demandante, su apoderado o persona ampliamente

autorizado por ésta; para lo cual se le concede un término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo.

**Tercero:** Vencido el término anterior sin que se hubiese hecho la entrega, se comisionará para ello a la Inspección Municipal de Policía de esta localidad, a quien se enviará exhorto con los insertos del caso, quedando facultado el comisionado para señalar fecha y hora para la diligencia, haciendo uso de la fuerza pública para ello, si fuere necesario.

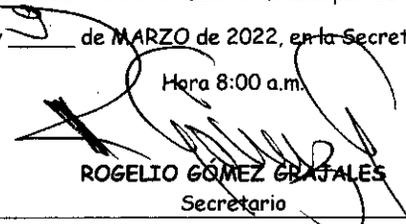
**Cuarto:** La entrega del bien inmueble la hará el comisionado a la demandante, su apoderado o persona ampliamente autorizada para ello.

**Quinto:** En lo que concierne al pago de los cánones de arrendamiento causados y no pagados, multas y sanciones, y las sumas no pagadas por conceptos de servicios públicos del inmueble, el Despacho se atiene a lo dispuesto en la cláusula Décima Cuarta del contrato de arrendamiento.

**Sexto:** COSTAS a cargo de los demandados y a favor de la parte demandante, las que serán liquidadas oportunamente por la Secretaría del Juzgado.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

  
RODRIGO ÁLVAREZ ARAGÓN  
J U E Z

CERTIFICO: Que el auto anterior fue notificado por ESTADO N° 21  
Fijado hoy 9 de MARZO de 2022, en la Secretaría del juzgado  
Hora 8:00 a.m.  
  
ROGELIO GÓMEZ GATALES  
Secretario