

Sentencia Civil No. 046

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCO MU MUNICIPAL
ARANZAZU - CALDAS

Uno (1) de julio de dos mil veintidós (2022)

Radicado: 17-050-40-89-001-2022-00070-00
Referencia: Restitución Inmueble arrendado.
Demandante: María Lucenith Franco de Botero
Demandado: Sandra Milena Botero Villa

Se procede a resolver lo pertinente dentro del presente proceso Declarativo Verbal de Mínima Cuantía de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, instaurado por la señora **María Lucenith Franco de Botero**, en contra de la señora **Sandra Milena Botero Villa**.

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:

- I. *Decretar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre demandante y demandada, respecto del bien inmueble urbano en el área urbana del municipio de Aranzazu (Cds) en la calle 9 No. 6-13 piso 3 barrio La Congoja Grande.*
- II. *Como consecuencia del o anterior, decretar la restitución del bien inmueble arrendado a favor de la demandante, bien ubicado en la calle 9 No. 6-13 piso 3 barrio la Congoja Grande.*
- III. *Condenar en costas a la parte demandada.*

La demanda fue admitida por auto del 23 de mayo 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 Interrapidísimo S.A., la copia de la demanda fue entregada en la dirección dada en la misma el 11 de mayo de 2022. El auto admisorio de la demanda fue notificado a la demandada Sandra Milena Botero Villa a través de la misma empresa y entregado el día 27 de mayo del año en curso, 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 sería escuchada en el proceso, hasta tanto demostrara que había 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 vigente para ese momento procesal, 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 27 de mayo, los dos días transcurrieron el 31 de mayo y 1 de junio y el término para contestar la demanda comenzó a partir del día jueves 2 y venció el día 15 de junio de 2022 a las seis (6) de la tarde, sin que se hubiese 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 (confesión hecha a través de interrogatorio de parte) 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 la demandada Sandra Milena Botero Villa no dio contestación a la demanda dentro del término de ley, es claro concluir que no se demostró el pago de los cánones que, de acuerdo a la confesión aportada a través de interrogatorio de parte, el cual tiene plena validez conforme al numeral 1 del artículo 384 del C.G.P., se habían causado a la fecha de presentación de la demanda y relacionados por la parte actora en los hechos 4 y 5 de la demanda que refieren a la pregunta cuarta del interrogatorio de parte, en donde acepta la deuda de los cánones de arrendamiento; 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 la demandada **Sandra Milena Botero Villa** no solo no contestó la demanda, sino que no puede ser escuchada 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 la arrendataria sea condenada a restituírle el bien inmueble urbano, casa de habitación, ubicada en la calle 9ª. No.6-13, PISO 3 sector la Congoja Grande de esta ciudad, invocando como causal el no pago de cánones de arrendamiento.

Como prueba de la relación tenencial aportó la demandante el interrogatorio de parte absuelto por la demanda en donde acepta la existencia del contrato verbal de arrendamiento entre las partes, confesión que se asimila a la clase de contratos definidos en el artículo 1973 del Código Civil, es decir, que a través del mismo se estableció la obligación recíproca de las partes, la una el de conceder el goce de la cosa y la otra a pagar por ese goce, ello 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 extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria."

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

La obligación adquirida por las arrendataria fue cancelar los cánones de arrendamiento en la forma y términos indicados en el acuerdo que las vincula, cuyo incumplimiento le da derecho a la arrendadora 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 realizado a través de la confesión hecha por la señora Botero Villa en interrogatorio de parte que absolviera en este mismo Despacho.
- b.- La notificación a la demandada Sandra Milena Botero Villa.
- c.- El incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento con las formalidades que la ley exige para su validez.
- d.- La arrendataria no cumplió con la carga procesal impuesta en los incisos 2 y 3 del numeral 4 del art. 384 de la Obra Adjetiva.

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 párrafo 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.

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 **María Lucenith Franco de Botero** y la señora **Sandra Milena Botero Villa**.

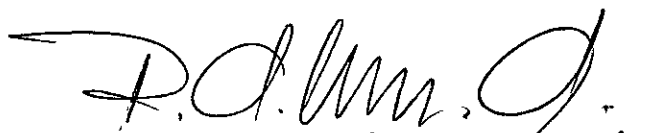
Segundo: En consecuencia **DECRETASE** la restitución del inmueble urbano, casa de habitación situada en la calle 9ª No. 6-13 Piso 3 barrio la Congoja Grande de este municipio de Aranzazu. Dicha restitución la hará la demandada junto con las demás personas que con ésta se encuentren ocupando el inmueble 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: **COSTAS** a cargo de la demandada y a favor de la parte demandante, las que serán liquidadas oportunamente por la Secretaría del Juzgado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

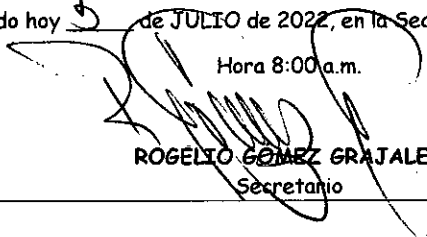

RODRIGO ÁLVAREZ ARAGÓN
J U E Z

Demanda Restitución Inmueble arrendado
Radicado 2021-00195-00

CERTIFICO: Que el auto anterior fue notificado por ESTADO N° 68

Fijado hoy 5 de JULIO de 2022, en la Secretaría del juzgado

Hora 8:00 a.m.


ROGELIO GÓMEZ GRAJALES
Secretario

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

