

Sentencia Civil No. 060

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
ARANZAZU - CALDAS

Dos (2) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Radicado: 17-050-40-89-001-2022-00076-00
Referencia: Restitución Inmueble arrendado.
Demandante: Carlos Albeiro Gallego Díaz
Demandado: Manuel José Gallego

Se procede a resolver lo pertinente dentro del presente proceso Declarativo Verbal de Mínima Cuantía de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, instaurado por el señor Carlos Albeiro Gallego Díaz, en contra del señor Manuel José Gallego.

ANTECEDENTES:

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

Primero. Se declare que el señor Manuel José Gallego ha incumplido el contrato de arrendamiento celebrado con el señor Carlos Albeiro Gallego Díaz; por las causales de: mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de diciembre de 2019, enero a diciembre de 2020, de enero a diciembre de 2021 y de enero a mayo de 2022 de la parte baja de un inmueble destinado a vivienda, situado en el barrio ciudad Jardín, del municipio de Aranzazu. Lote uno de la manzana A con dirección Calle 5 104E.

Segunda. En virtud de tal declaración, solicito ordene al demandado y demás personas que se puedan encontrar ocupando el inmueble, lo restituyan al señor Albeiro Gallego Díaz completamente desocupado, lo que harán dentro de los cinco

(5) días siguientes a la fecha de la ejecutoria de la sentencia y de no hacerlo así, si es del caso, por medio de la fuerza, ordene la restitución por medio de lanzamiento con participación de la fuerza pública.

Tercera. Que en cumplimiento del artículo 384 del Código General del Proceso, el demandado no sea escuchado dentro del proceso, hasta tanto no cancele el valor de los cánones arrendamiento correspondientes al predio ubicado en la parte baja del inmueble destinado a vivienda, situado en el barrio ciudad Jardín, del municipio de Aranzazu Lote uno de la manzana A con dirección calle 5 104E, correspondiente a los meses de diciembre de 2019, enero a diciembre de 2020, de enero a diciembre de 2021 y de enero a mayo de 2022 valor que asciende a la suma de SEIS MILLONES (\$6.000.000) de pesos.

Cuarto. Se condene al demandado al pago de costas y agencias en derecho."

Según constancia existente en el proceso, el aquí demandado Manuel José Gallego el hizo saber al Despacho conocer la existencia del proceso, declarando haber recibido copia de la demanda y sus anexos, manifestando que cualquier notificación que se le pretendiera hacer, se hiciese al correo electrónico mariayolandaariasrivera@gmail.com, correo a través del cual se le envió la notificación del auto admisorio lo que se hizo el día 11 de julio de 2022, habiéndose efectivamente acusado recibo en la misma fecha.

De acuerdo con lo anterior, el auto admisorio de la demanda le fue notificado el 11 de julio de 2022 a través de dicho correo, 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 el demandante es la falta en el pago de cánones de arrendamiento, sólo sería escuchado 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 11 de julio, los dos días transcurrieron el 12 y 13 y el término para contestar la demanda comenzó

a partir del día viernes 15 y venció el día 29 de julio 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 (Contrato de arrendamiento suscrito entre las partes demandante y demandada) 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 el demandado Manuel José Gallego no dio contestación a la demanda dentro del término de ley, es claro concluir que no se demostró el pago de los cánones y servicios públicos domiciliarios que, de acuerdo con el contrato aportado, 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 3 y 4 de la demanda; 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 el demandado **Manuel José Gallego** no solo no contestó la demanda, sino que no puede ser escuchado 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 el arrendador que el arrendatario sea condenado a restituírle la parte baja de un inmueble destinado a vivienda, situado en el barrio ciudad Jardín del municipio de Aranzazu, lote Uno de la Manzana A con dirección Calle 5- 104E, invocando como causal el no pago de cánones de arrendamiento.

Como prueba de la relación tenencial aportó el demandante el contrato de arrendamiento, 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 el arrendatario fue cancelar los cánones de arrendamiento en la forma y términos indicados en el acuerdo que lo 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.- Existe el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes como prueba.
- b.- La notificación al demandado Manuel José Gallego.
- c.- El incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento con las formalidades que la ley exige para su validez.
- d.- El arrendatario 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 O:

Primero: Por mora en el pago de la renta, declarar terminado el contrato de arrendamiento existente entre el señor Carlos Albeiro Gallego Díaz y el señor Manuel José Gallego.

Segundo: En consecuencia **DECRETASE** la restitución de la parte baja del inmueble destinado a vivienda, situado en el barrio ciudad Jardín, del municipio de Aranzazu Lote uno de la manzana A con dirección calle 5 - 104E. Dicha restitución la hará el demandado junto con las demás personas que con ésta se encuentren ocupando el inmueble al 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.

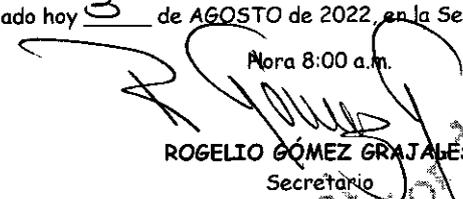
Demanda Restitución Inmueble arrendado
Radicado 2022-00076-00

Quinto: COSTAS a cargo del demandado 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

CERTIFICO: Que el auto anterior fue notificado por ESTADO N°
Fijado hoy 3 de AGOSTO 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

