

Sentencia Civil: Nro. 003
Radicación : 17-380-40-89-003-2021-00206-00
Proceso : Verbal Sumario
Clase : Restitución de Bien Inmueble Arrendado
Demandante : Javier Mauricio Pinilla Ruiz
Demandado : Germán Torres Rojas

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL LA DORADA, CALDAS

QUINCE (15) DE JULIO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)

OBJETO DE DECISIÓN

Procede el Despacho a proferir sentencia en el proceso **VERBAL SUMARIO** de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** formulado por el señor **JAVIER MAURICIO PINILLA RUIZ**, quien actúa a través de apoderado judicial en contra de **GERMÁN TORRES ROJAS**.

LA DEMANDA

La parte demandante solicitó que se declarase la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados durante el periodo comprendido entre el 6 de septiembre de 2020 al 6 de mayo de 2021; como consecuencia, que se ordenara al demandado, restituir al demandante el bien inmueble ubicado en la Calle 37 A No. 4 A-14 Barrio El Paraíso de este municipio.

Imploró igualmente que, en caso de no hacerse la restitución por la parte demandada del bien inmueble, el juzgado por sí o por medio de comisionado, procederá a efectuar el LANZAMIENTO al arrendatario y entregársele a la parte demandante totalmente desocupado el inmueble

Sentencia Civil: Nro. 003
Radicación : 17-380-40-89-003-2021-00206-00
Proceso : Verbal Sumario
Clase : Restitución de Bien Inmueble Arrendado
Demandante : Javier Mauricio Pinilla Ruiz
Demandado : Germán Torres Rojas

Finalmente solicitó condenar en costas y la parte demandada en caso de oposición.

Como fundamentos fácticos expuso:

Que entre el señor **JAVIER MAURICIO PINILLA RUIZ**, en calidad de arrendador y el señor **GERMÁN TORRES ROJAS**, como arrendatario, celebraron contrato de arrendamiento con respecto al inmueble ubicado en la Calle 37 A No. 4 A-14 Barrio El Paraíso de este municipal, el cual contiene los siguiente linderos:

"Por el OCCIDENTE, en extensión de 14,00 metros, con el lote No. 20 de la manzana E; por el NORTE, en 8,00 metros, con el lote No. 4 de la misma manzana; por el ORIENTE, en extensión de 14,00 metros, con el lote No. 22 de la misma manzana y por el SUR, que es su frente, en extensión de 8,00 metros, con la calle 37 A"

- ✚ Que el término de duración del contrato se estipuló en 6 meses prorrogables, contado a partir del 1 de septiembre de 2019.
- ✚ Que se pactó como canon de arrendamiento la suma de \$500.000 mensuales, pagadero los primeros cinco días cada mes, y la parte demandada incumplió con la obligación de cancelar los cánones de arrendamiento, constituyéndose en mora desde el 6 de septiembre de 2020; por lo tanto para la fecha de presentación de la demanda, la parte demandada adeudaba los cánones correspondientes a los siguientes períodos:

Numero de cánones de arrendamiento	Fecha en que se incurrió en mora de cada uno de los cánones de arrendamiento	Valor del canon de arrendamiento en pesos
1	6 DE SEPTIEMBRE 2020	\$500.000
2	6 DE OCTUBRE 2020	\$500.000
3	6 DE NOVIEMBRE 2020	\$500.000
4	6 DE DICIEMBRE 2020	\$500.000

Sentencia Civil: Nro. 003
Radicación : 17-380-40-89-003-2021-00206-00
Proceso : Verbal Sumario
Clase : Restitución de Bien Inmueble Arrendado
Demandante : Javier Mauricio Pinilla Ruiz
Demandado : Germán Torres Rojas

5	6 DE ENERO 2021	\$500.000
6	6 DE FEBRERO 2021	\$500.000
7	6 DE MARZO 2021	\$500.000
8	6 DE ABRIL 2021	\$500.000
9	6 DE MAYO 2021	\$500.000
Total		\$4.500.000

TRÁMITE PROCESAL

Prevía inadmisión inicial, mediante auto del 17 de junio de 2021, se admitió la demanda y se ordenó darle el trámite de verbal sumario.

Una vez notificado el demandado y transcurrido el término legal para que éste se pronunciara sobre la misma, el mismo guardó silencio.

Pasado el asunto a Despacho para la correspondiente decisión, se procede a resolver, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Presupuestos Procesales

Encuentra el Despacho que los presupuestos procesales necesarios para la debida integración de la relación jurídica procesal se hallan reunidos a cabalidad. Por otro lado, no se vislumbra causal que invalide total o parcialmente lo actuado.

Problema jurídico Planteado

De cara a las pretensiones del gestor, se sigue que el conflicto que debe ocupar al Despacho acaece si procede o no la terminación del contrato de arrendamiento, celebrado entre las partes, ya que

Sentencia Civil: Nro. 003
Radicación : 17-380-40-89-003-2021-00206-00
Proceso : Verbal Sumario
Clase : Restitución de Bien Inmueble Arrendado
Demandante : Javier Mauricio Pinilla Ruiz
Demandado : Germán Torres Rojas

la parte actora argumentó que el demandado presentaba mora en el pago de los cánones de arrendamiento durante los períodos comprendidos entre el 6 de septiembre de 2020 y el 6 de mayo de 2021.

Del contrato de arrendamiento.

El artículo 1973 del C.C. define el contrato de arrendamiento en los siguientes términos:

ARTICULO 1973. DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO. *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.*

La parte que proporciona el goce se llama **arrendador** y la parte que da el precio **arrendatario**.

El contrato de arrendamiento goza de las características de **bilateral**, ambas partes, arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, la primera a proporcionar el uso y goce de una cosa, y la segunda a pagar un precio o renta determinado. **Oneroso**, tanto arrendador como arrendatario persiguen utilidades, gravándose recíprocamente; el primero con la renta o precio, permitiendo el uso y el goce; el segundo con el disfrute de la cosa, atendiendo la renta o precio.

El contrato de arrendamiento, generalmente es **conmutativo**, se precisan de antemano los alcances de las prestaciones; de **ejecución sucesiva**, el contrato se realiza periódicamente, y consiguientemente las obligaciones se cumplen de manera sucesiva y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento. **Principal**, tiene existencia propia, no requiere de otro negocio

Sentencia Civil: Nro. 003
Radicación : 17-380-40-89-003-2021-00206-00
Proceso : Verbal Sumario
Clase : Restitución de Bien Inmueble Arrendado
Demandante : Javier Mauricio Pinilla Ruiz
Demandado : Germán Torres Rojas

para adquirir forma contractual. **Nominado**, el Código Civil se encarga de calificarlo y desarrollarlo y **Consensual**, Se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio. No se requiere que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se reputé perfecto el contrato. Sobre los extremos cosa y precio debe girar la declaración de convenirse en el uso y goce.

Merece especial claridad afirmar que el contrato de arrendamiento es **consensual** y no solemne pues se requiere solamente de la voluntad de las partes contractuales para su existencia jurídica, tal como lo define el artículo 1500 del Código Civil cuando enseña que el contrato es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento y es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil.

Al ser consensual como se indicó, el contrato de arrendamiento para su validez es ajeno a cualquier solemnidad. Significa lo anterior que cuando no hay prueba escrita documental de la celebración del contrato, no por eso deja de existir, deducción que se extracta del numeral 1 del artículo 384 del C.G.P, que reza:

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

En torno a este anexo condicionante indispensable para la admisión de la demanda, ha dicho el doctrinante Hernán Fabio López Blanco:

"Ciertamente, en primer término, puede adjuntarse el documento que dé cuenta del contrato en original o copia, sin que importe para nada que esté autenticado o al menos firmado ante dos testigos, basta el documento contentivo del contrato de arrendamiento suscrito por las partes sin otra

Sentencia Civil: Nro. 003
Radicación : 17-380-40-89-003-2021-00206-00
Proceso : Verbal Sumario
Clase : Restitución de Bien Inmueble Arrendado
Demandante : Javier Mauricio Pinilla Ruiz
Demandado : Germán Torres Rojas

formalidad, para que reúna plenamente las exigencias propias de este anexo de la demanda, que la única finalidad que busca es mostrar desde un primer momento que realmente se efectuó el mismo, de donde se concluye que basta aportar el contrato de arrendamiento, en original o copia, firmado por arrendador y arrendatario, para que se cumpla el requisito.

"Si no existe la prueba documental del contrato, bien porque éste nunca se suscribió o porque el demandante no la tiene en su poder, puede solicitar un interrogatorio de parte extraproceso y si de su práctica se determina la existencia del mismo servirá como prueba de ser tenido como el anexo especial que se requiere para dar curso a la demanda.

"Si tampoco es posible lograr la confesión, igualmente puede el demandante presentar "prueba testimonial siquiera sumaria", o sea al menos dos declaraciones de personas que depongan acerca de la existencia del contrato de arrendamiento, quiénes son las partes, el objeto del mismo y la renta o canon, a fin de que su análisis le lleve al juez la convicción de la existencia del contrato, como sucede con toda prueba sumaria que, no nos cansamos de repetirlo, no es la prueba deficiente ni incompleta, ni un principio de prueba, sino la que acredita cabalmente el hecho, solo que aún no ha sido sometida al requisito de la contradicción".¹

De cara a lo anterior, en el presente asunto se adosó como prueba del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, en el cual se estableció como canon de arrendamiento mensual la suma de \$500.000, el que se pagaría los primeros cinco (5) días de cada mes, incumpléndose con su pago desde el 6 de septiembre de 2020.

Ahora bien, los convenios acordados libremente entre las partes, son ley para las mismas, sirven para determinar en cada caso en particular las obligaciones y derechos a que se encuentran sometidas, las cláusulas que recogen los compromisos concertados, obligan a las partes que intervinieron en la formación del contrato, salvo que pugnen con disposiciones de orden público o con expresas prohibiciones legales (art.1602 del C.C.).

Es de advertir que los contratantes en este asunto, se han ligado por medio de un negocio jurídico a que lo realicen, lo cumplan a cabalidad; por ello se encuentran sometidas en su actividad y conducta al acuerdo celebrado; si una de las partes incumple el

¹ Instituciones de Derecho Procesal Civil Colombiano, parte especial Tomo II, Hernán Fabio López Blanco, págs. 171 y 172.

Sentencia Civil: Nro. 003
Radicación : 17-380-40-89-003-2021-00206-00
Proceso : Verbal Sumario
Clase : Restitución de Bien Inmueble Arrendado
Demandante : Javier Mauricio Pinilla Ruiz
Demandado : Germán Torres Rojas

compromiso, la misma ley sustancial señala lo atinente con la responsabilidad que asume frente a la parte que ha cumplido, que está dispuesta a cumplir y que se encuentra afectada con el incumplimiento.

✓ **De la causal invocada por la parte demandante, para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento.**

En el caso sublite se alegó como causal para la terminación del contrato por **mora en el pago de la renta**, desde el 6 de septiembre de 2020 hasta el 6 de mayo de 2021.

Ahora, siendo el pago una negación indefinida, quien la hace, en este caso el actor, se encuentra eximido de su prueba, trasladando la carga de demostrar el hecho contrario a la parte demandada, quien para ser escuchada debía cancelar los cánones de arrendamiento que el demandante alega como adeudados.

Como consecuencia de lo anterior; debía la parte demandada cancelar los cánones de arrendamiento adeudados; por lo tanto, y ante el silencio del demandado y no existiendo constancia que el mismo hubiese pagado los cánones adeudados, se puede concluir que están acreditados los elementos necesarios como presupuestos fácticos para declarar terminado el contrato de arrendamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, norma que preceptúa:

Artículo 22. Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

Sentencia Civil: Nro. 003
Radicación : 17-380-40-89-003-2021-00206-00
Proceso : Verbal Sumario
Clase : Restitución de Bien Inmueble Arrendado
Demandante : Javier Mauricio Pinilla Ruiz
Demandado : Germán Torres Rojas

En consecuencia con lo esbozado se declarará terminado el contrato de arrendamiento por mora en el pago de la obligación que ató a los contendientes en razón a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y se condenará a restituir el bien inmueble dentro de los **DIEZ (10) DÍAS** hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia.

Se condenará en costas a la parte demandada, a favor de la parte demandante. Las agencias en derecho se fijarán en su debida oportunidad procesal.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de La Dorada**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre **JAVIER MAURICIO PINILLA RUIZ**, quien actúa a través de apoderado judicial en contra de **GERMÁN TORRES ROJAS**, al configurarse la causal de mora en el pago de la renta.

SEGUNDO: DECRETAR LA RESTITUCIÓN a favor de la parte demandante, del bien inmueble ubicado en la Calle 37A No. 4 A-14 Barrio El Paraíso de este municipio, descrito por los siguientes linderos:

"Por el OCCIDENTE, en extensión de 14,00 metros, con el lote No. 20 de la manzana E; por el NORTE, en 8,00 metros, con el lote No. 4 de la misma manzana; por el ORIENTE, en extensión de 14,00 metros, con el lote No. 22 de la misma manzana y por el SUR, que es su frente, en extensión de 8,00 metros, con la calle 37 A"

Sentencia Civil: Nro. 003
Radicación : 17-380-40-89-003-2021-00206-00
Proceso : Verbal Sumario
Clase : Restitución de Bien Inmueble Arrendado
Demandante : Javier Mauricio Pinilla Ruiz
Demandado : Germán Torres Rojas

TERCERO: Ordenar al señor **GERMÁN TORRES ROJAS, RESTITUIR** al señor **JAVIER MAURICIO PINILLA RUIZ**, en calidad de ARRENDADOR el bien inmueble arrendado, identificado en el ordinal **SEGUNDO**, de esta providencia, en el término de **DIEZ (10) DÍAS** siguientes a la notificación de este fallo, so pena de realizarse la diligencia de restitución o lanzamiento.

CUARTO. En el evento de no realizarse la entrega dentro del término indicado, se **DECRETA EL LANZAMIENTO** del señor **GERMÁN TORRES ROJAS** y/o de las personas que con ella ocupen el inmueble objeto de restitución.

QUINTO.- COMISIONAR al señor **ALCALDE MUNICIPAL**, para que ordene a quien corresponda llevar a efecto la diligencia de lanzamiento del inmueble en referencia, si la misma tuviese lugar, a quien se le enviará el respectivo despacho comisorio con los insertos y anexos del caso.

SEXTO: CONDENAR en costas procesales a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Las agencias en derecho se fijarán en el momento procesal oportuno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


BERTHA DIVA LÓPEZ GARCÍA
JUEZ

Sentencia Civil: Nro. 003
Radicación : 17-380-40-89-003-2021-00206-00
Proceso : Verbal Sumario
Clase : Restitución de Bien Inmueble Arrendado
Demandante : Javier Mauricio Pinilla Ruiz
Demandado : Germán Torres Rojas

<u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</u> La providencia anterior se notifica en el Estado No. <u>117</u> del 16 julio de 2021.	<u>CONSTANCIA DE EJECUTORIA</u> La providencia anterior queda ejecutoriada el día 22 de julio de 2021 a las 6p.m.
--	---