

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOUO MUNICIPAL

Salamina, Caldas, dieciséis (16) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Proceso:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Radicado:	2021-00095
Demandante:	MARIA VITALINA RIVERA DE GONZALEZ.
Demandados:	GILBERTO JESUS CORRALES URIBE
Sentencia:	10

OBJETO DE DECISIÓN:

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de la referencia, promovido con el fin de lograr la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del bien en razón del no pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario.

CUESTIÓN PREVIA:

La presente sentencia se dicta de manera escrita teniendo en cuenta lo dispuesto en el parágrafo 3° del artículo 390 del CGP que dice:

“Cuando se trate 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”.

En este caso son suficientes las pruebas documentales que obran en el proceso para dictar la sentencia pertinente, y más cuando no hubo oposición de la parte demandada.

CONTROL DE LEGALIDAD

Conforme a lo dispuesto en el artículo 132 del Código General del Proceso, se realiza control de legalidad para sanear los vicios que puedan acarrear nulidades dentro del proceso; una vez analizado el expediente no se encuentra ningún tipo de irregularidad. Por ello, se dispone continuar con el trámite normal del proceso.

ANTECEDENTES:

De acuerdo a los hechos de la demanda son los siguientes:

1. Conforme documento privado, fechado el 1 de septiembre de 2019, la señora MARÍA VITALINA RIVERA entregó a título de arrendamiento, al señor GILBERTO JESÚS CORRALES URIBE parte del inmueble ubicado la carrera 6 N° 5-69 calle real de Salamina Caldas, cuyos linderos generales son los siguientes: Una casa de habitación de tres plantas pisos de madera, paredes de Bahareque cubierta con teja de barro con su solar correspondiente ubicado del inmueble en la Carrera 6 N° 5-69 calle real del Municipio de Salamina, constante de diez y nueve metros de frente por veintisiete metros de centro con todas sus mejoras, usos, servicios anexidades , cuyos linderos son ##### Por el occidente que es su frente para la citada carrera sexta; por el oriente que es su centro o fondo, con propiedad de la señorita Fanny González Arias; por el norte con casa y solar del señor Cenon Valencia Ceballos; y por el sur cruza la calle sexta. #####
2. Las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de Seiscientos Mil Pesos (\$600.000,00) los cuales al tenor de la cláusula segunda del contrato, debería ser cancelados en forma anticipada entre los cinco (5) primeros días de cada mes, más los servicios públicos domiciliarios que están independientes.
3. El término o plazo de duración del contrato de arrendamiento fue de dos (2) años o veinticuatro meses (24), contados desde el 1 de septiembre de 2019 hasta el 31 de agosto de 2021.
4. El demandado señor GILBERTO JESÚS CORRALES URIBE incumplió su obligación de la renta dentro de los términos convenidos, en efecto el arrendatario adeuda a mi poderdante las mensualidades correspondientes a los meses parte Junio, Julio, Agosto y septiembre 2021, hasta el momento de representación de esta demanda.

Como antecedentes procesales tenemos que:

1. El día 10 de septiembre de 2021 MARIA VITALINA RIVERA DE GONZALEZ, actuando a través de apoderada, presentó demanda en contra de GILBERTO JESUS CORRALES URIBE, para solicitar la restitución del bien inmueble ubicado en la carrera 6 N° 5-69 calle real del municipio de Salamina Caldas. La demanda fue inadmitida y una vez se surtió su corrección fue admitida el 24 de septiembre de 2021.
2. El día 7 de octubre de 2021, según informó la apoderada de la demandante, el señor GILBERTO JESÚS CORRALES URIBE, hizo entrega del inmueble a la señora GLORIA INÉS GONZÁLEZ RIVERA, hija de la demandante.
3. En el auto admisorio se dispuso notificar personalmente al demandado, lo que efectivamente se realizó por la apoderada de la parte actora el 3 de noviembre de 2021, de acuerdo a las disposiciones del Decreto 806 de 2020 y según informe

presentado al despacho el 8 de marzo de 2022, el cual se presentó bajo la gravedad de juramento.

4. Vencido el término concedido al demandado para contestar y proponer las excepciones que consideraran pertinentes y éste guardó silencio, lo procedente es dictar sentencia, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

1. Presupuestos Procesales.

Se encuentran reunidos los presupuestos procesales de capacidad para ser parte, demanda en forma, capacidad procesal y competencia, requisitos indispensables para resolver de fondo el asunto mediante sentencia.

De acuerdo con el artículo 280 del CGP, se harán a continuación los razonamientos constitucionales, legales y jurisprudenciales estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión, con indicación de las disposiciones aplicadas, y Examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas:

2. Problema jurídico:

Se contrae a verificar si resulta viable declarar la terminación del contrato de arrendamiento sobre el inmueble ya identificado y ordenar la restitución del mismo por la parte demandada.

3. Tesis del despacho:

Este despacho sostendrá que sí hay lugar a declarar la terminación del contrato de arrendamiento, dado el incumplimiento de las obligaciones que le son propias al señor GILBERTO JESUS CORRALES URIBE, en su calidad de arrendatario, sin necesidad de ordenar la restitución del inmueble a favor de la arrendadora, MARIA VITALINA RIVERA DE GONZALEZ, pues ya le fue entregado desde el mes de octubre de 2021.

4. Argumento central:

Con estricto apego a la normatividad sustancial vigente, se juzgará demostrada la causal alegada por la parte demandante, para inicialmente demostrar los elementos del contrato de arrendamiento y mediando el soporte probatorio de las causales incoadas para la terminación del contrato, darlo por terminado y consecuentemente

sería ordenar la restitución del inmueble arrendado sino fuera porque ya fue entregado el inmueble según informó la parte actora.

5. Pruebas recaudadas:

- I. El contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, de fecha 1° de septiembre de 2019 respecto a un inmueble ubicado en el municipio de Salamina en la carrera 6 # 5-69, con un canon de \$600.000, pagaderos de manera anticipada dentro de los 5 primeros días del mes y los servicios públicos por cuenta del arrendatario.
- II. Poder otorgado a la señora GLORIA INÉS GONZÁLEZ RIVERA
- III. Copia la escritura pública Nro. 1334 del 18 de noviembre de 2020, de la Notaría 5 de Manizales.
- IV. Acta de no Conciliación.

6. Normatividad aplicable:

Es aplicable a este caso lo normado en el artículo 29 constitucional sobre debido proceso, el artículo 384 del Código General del Proceso, que establece el procedimiento atinente a la restitución de inmuebles dados en arrendamiento; igualmente desde el punto de vista sustancial, la decisión se basará en las normas establecidas en el Código Civil para los contratos en general y en especial las del contrato de arrendamiento, artículos 1973 y siguientes, además las disposiciones procesales contenidas en la ley 820 de 2003, pues las mismas son aplicables a todos los procesos de restitución, al respecto la Corte Suprema de Justicia¹ ha establecido que la misma es aplicable no solamente en alquiler de vivienda urbana sino de locales comerciales, bajo el entendido que:

«La Corte Constitucional en sentencia C-670 de 2004, revisó la constitucionalidad de la referida legislación y concluyó: En efecto, la Ley 820 de 2003 se titula “para la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”, por lo que no sólo regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana sino que se dictan otras disposiciones, entre ellas algunas de tipo procesal aplicables por supuesto a “todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento”, dado que el legislador ha consagrado un solo procedimiento para tramitar la restitución del inmueble arrendado independientemente de la destinación del bien objeto de arrendamiento (...) De manera que, en el proceso abreviado promovido por la tutelante aduciendo como causal exclusiva de restitución la mora en el pago del canon de arrendamiento respecto de un contrato de arrendamiento con fines comerciales –que no sobre un inmueble destinado para vivienda urbana–, la destinación del bien no es óbice para aplicar los preceptos procesales de la

¹ LUIS ALONSO RICO PUERTA, Magistrado ponente. STC3582-2017. Radicación n.º 11001-02-03-000-2017-00423-00 (Aprobado en sesión de quince de marzo de dos mil diecisiete) Bogotá, D.C., quince (15) de marzo de dos mil diecisiete (2017).

Ley 820 de 2003 (...) (subraya del texto), (STC2261-2015, y STC5872-2015, 14 may. rad. 00632-01).

- **Contrato de Arrendamiento**

El Código Civil en su artículo 1495, establece la definición de contrato, así: *“Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas”*.

Así las cosas, el solo acuerdo de voluntades genera una obligación correlativa, tal como ocurre en el caso del contrato de arrendamiento, donde de una parte se debe poner en servicio y buen estado de servir el inmueble para el disfrute del arrendatario, y de otra el pago de los cánones y la cobertura de los servicios públicos, por parte del arrendatario, a favor del arrendador, amén de las prohibiciones de ley.

De igual modo, la normativa sustancial civil vigente, establece la capacidad para contratar y por consiguiente obligarse, lo que en este caso se cumple, pues ambos presuntos contratantes -MARIA VITALINA RIVERA DE GONZALEZ, y GILBERTO JESUS CORRALES URIBE-, son mayores de edad y sin ninguna limitación a su libertad contractual, quienes presuntamente manifestaron su voluntad y libre consentimiento sobre un contrato con objeto y causa lícita (artículos 1502, 1503, 1508, 1517 y 1524 ibídem),

El mismo Código Civil en su artículo 1546, establece las consecuencias del incumplimiento del contrato, al regular la condición resolutoria tácita, así: *“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.

Ahora bien, en cuanto a la definición específica del contrato de arrendamiento, el Código Civil en su artículo 1973, indica: *“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 arrendamiento es un contrato por medio del cual dos partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, el primero a conceder el goce de una cosa mueble o inmueble y el segundo a pagar por este goce un precio determinado (art. 1973 C.C.). Son pues de la esencia del contrato de arrendamiento los siguientes elementos:

- a) Una cosa o bien cuyo uso o goce concede una de las partes, el arrendador, a la otra denominada arrendatario, y
- b) Un precio que el arrendatario debe pagar como contraprestación por el uso y goce de la cosa que el arrendador entrega.

Obligaciones de los Contratantes

El arrendamiento es un contrato **bilateral**, al generar obligaciones recíprocas entre los que en él intervienen, **consensual**, pues basta el simple acuerdo de voluntades para su perfeccionamiento, esto es, no requiere solemnidades para que se repunte celebrado, **oneroso**, al tener como objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno en beneficio del otro; además, el arrendador se obliga a entregar al arrendatario la cosa arrendada, a mantenerla en el estado de servir para el fin que ha sido dada y a librar al arrendatario de cualquier perturbación en el goce de la cosa arrendada.

Por su parte, el arrendatario está obligado a utilizarla de manera lícita y según lo estipulado en el contrato, a conservarla con el fin de restituirla en el estado en le fue entregada, salvo su deterioro normal, y a pagar el precio, renta o canon acordado con el arrendador al momento del pacto. El incumplimiento de cualquiera de estos compromisos dará lugar a su terminación con justa causa, a través de quien sí cumplió.

Dando por descontado que la arrendadora ha cumplido con sus obligaciones contractuales esenciales, se expresa en el art. 2000 de nuestro Código Civil, como obligación básica del arrendatario, la siguiente: “... **OBLIGACIÓN DE PAGAR EL PRECIO O RENTA. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta. ...**”

Pero además indica la misma preceptiva que “...*Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria. ...*”

Se expresa entonces, en forma clara que la obligación correlativa a la entrega del bien dado en arrendamiento por parte del arrendador, es el pago del canon por parte del arrendatario y, de no hacerlo, generaría en consecuencia el incumplimiento del contrato por la causal de falta de pago del arriendo.

Es de anotar que, también la ley 820 de 2003, refiere en su artículo 9 las obligaciones del arrendatario y en su numeral 1 estipula “*Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido*”; además el artículo 22 de la misma normativa consagra las causales de terminación

del contrato por parte del arrendador y en su numeral 1² trae la causal de mora o falta de pago del canon de arrendamiento,”

Ahora bien, frente a la causal alegada para que se dé por terminado el contrato, esta se refiere a la mora en el pago del valor del arrendamiento de los cánones adeudados así: **Junio, Julio Agosto y septiembre 2021**, al respecto, el numeral 4, del artículo 384 del CGP, establece:

“[...] Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste 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, adeudados, o en defecto de lo anterior cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres(3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquél [...].”

Tres son pues las posibilidades que ofrece la disposición citada al arrendatario, cuando se le demanda por morosidad en el pago de cánones de arrendamiento, para ser escuchado. Ellas son:

- a) Consignar a órdenes del Juzgado el valor total de lo adeudado según la prueba allegada con la demanda.
- b) Presentar los recibos de pago de los tres últimos períodos, expedidos por el arrendador.
- c) Presentar las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquél.

En este caso el demandado no hizo el pago de los cánones adeudados y tampoco contestó la demanda ni propuso excepciones de ninguna índole, lo que hace imperiosa la necesidad de dictar sentencia en aplicación del numeral 3 del artículo 384 del CG.P., que señala:

² **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.

"[...] Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución [...]."

Por lo anterior, se declarará terminado el contrato de arrendamiento, no se ordenará la restitución pues el bien ya fue entregado a la parte demandante; e igualmente, se condenará en costas a la parte demandada por haber sido la parte vencida en el proceso y se fijará el valor de las Agencias en Derecho, las que se tasarán en la suma de \$240.000 de conformidad con el Acuerdo N° PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 *"Por el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho"*, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, la cuales estarán a cargo de la parte demandante y en favor de la demandada, y se deberá realizar la liquidación de costas de conformidad con el artículo 365 del cgp.

Esta tasación se realiza teniendo en cuenta los límites fijados por el Consejo Superior de la Judicatura; la naturaleza, la calidad y la duración de la gestión realizada por la apoderada y la cuantía del proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Salamina, Caldas, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la ley;

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado por escrito el **1 de septiembre de 2019, entre la señora MARÍA VITALINA RIVERA y el señor GILBERTO JESÚS CORRALES URIBE** sobre un inmueble ubicado en la carrera 6 No. 5-69 de Salamina Caldas, cuyos linderos se relacionan en esta providencia, por lo dicho en la parte motiva.

SEGUNDO: Como en el presente caso ya se hizo entrega del inmueble a la parte actora de manera voluntaria por el demandado desde el 7 de octubre de 2021, no se dará orden de restitución.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, las cuales se liquidarán de forma oportuna por secretaría una vez ejecutoriada esta providencia.

CUARTO: FIJAR a favor de la demandante la suma de doscientos cuarenta mil pesos (**\$240.000**) como agencias en derecho, que será incluida en la liquidación de costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE;

STEPHANNY AGUDELO OSORIO
JUEZA

Firmado Por:

**Stephanny Agudelo Osorio
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 002 Promiscuo Municipal
Salamina - Caldas**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

5af6a829c0ccf9b06b387ac8c088a3babdc24a3da8eff76c07e7a171c1af3c3c

Documento generado en 16/03/2022 06:16:52 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**