CONSTANCIA SECRETARIAL. Villamaría, caldas 21 de julio de 2020. Pasa a Despacho el expediente radicado bajo el número 2019-00508-00, informando que la parte demandante no propuso excepciones frente a la demanda, las demandadas fueron notificadas por aviso el 10 de marzo de 2020, contando hasta el 14 de julio de 2020 para contestar y proponer excepciones. Sírvase proveer.

JHONATAN ZULUAGA GARCIA
SECRETARIO

REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
VILLAMARÍA CALDAS
21 de julio de 2020

Radicación: **2019-00508-00**
Proceso: **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**
Demandante: **MIRYAM ESPERANZA GUERRERO CORTES**
Demandados: **SANDRA MILENA VILLEGAS**
MANUELA VILLEGAS
Sentencia: **6**

Procede el Juzgado a dictar sentencia de única instancia, dentro del proceso Verbal sumario de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, incoado por MIRYAM ESPERANZA GUERRERO CORTES, contra SANDRA MILENA VILLEGAS Y MANUELA VILLEGAS

ANTECEDENTES

Mediante demanda presentada el día 25 de noviembre de 2019, que, a la postre, fue admitida el 04 de febrero del avante año, la señora MIRYAM ESPERANZA GUERRERO CORTES solicitó que se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el día 13 de agosto de 2018, con las señoras SANDRA MILENA VILLEGAS Y MANUELA VILLEGAS, en calidad de arrendatarias , cuyo vencimiento sería el 13 de febrero de 2019, duración en primer término, era de seis (06) meses, principiando desde la fecha de su suscripción por las partes, hasta el 13 de febrero de 2019, sin que la

demandante tenga intención de que el contrato se prorrogue o se renueve, puesto que, el 13 enero de 2019, la arrendadora envió comunicación de terminación del contrato a la arrendataria, quien hizo caso omiso a la comunicación, por lo tanto la arrendadora nuevamente envió comunicación de terminación de contrato y entrega del inmueble el 24 de mayo de 2019, sin que las demandadas atiendan al llamado.

El contrato de arrendamiento se suscribió sobre el bien inmueble ubicado en la calle 11 No. 1B-21, del Municipio de Villamaría, Caldas, a raíz del incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2019, por un total de $1.950.000 pesos, y los cánones que se causen en el proceso, siendo así como pretende, como corolario de lo anterior, se ordene la restitución de dicho inmueble por parte de las demandadas.

De igual manera, la parte demandante pretende que en caso de que no se entregue el inmueble de marras, por medio de la orden de restitución, se disponga la práctica de la diligencia de entrega definitiva del mismo.

Conforme a lo anterior, se inició el presente trámite con las partes aquí actuantes, solicitando la terminación del contrato de arrendamiento y la respectiva restitución del bien, por la causal de mora en la cancelación de cánones de arrendamiento.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto interlocutorio del 04 de febrero de 2020, ordenándose correr traslado de ella a la parte demandada. Se notificó por aviso a las demandadas el 10 de marzo de 2020, por consiguiente el término con el que contaban para dar contestación a la demanda venció el 14 de julio del avante año, (suspensión de términos desde el 16 de marzo al 30 de junio de 2020), las demandadas guardaron silencio.

Ahora bien, una vez efectuado el recuento procesal respectivo, se torna imperioso precisar que no existe impedimento alguno para que el Despacho proceda a dictar

sentencia, acorde con los lineamientos del artículo 384 del C.G.P, que dispone, para lo relevante en este caso, lo siguiente:

> *"**Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución**.*
>
> *…**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, 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 períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel**.*
>
> *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 del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo."*

Una vez efectuado el control de legalidad correspondiente, como lo exige el artículo 132 del C.G.P, se concluye que no se avizoran vicios que obliguen a infirmar lo actuado hasta el momento.

En tal virtud, se procede a decidir la cuestión planteada, previas las siguientes,

J1PMV

CONSIDERACIONES

Legitimidad en la causa.

En primer lugar, es importante advertir que, una vez revisado el expediente, el Despacho encuentra reunidos los presupuestos procesales para emitir decisión de fondo, como la capacidad para ser parte y la legitimidad en la causa, tanto por activa, como por pasiva, pues en tratándose del proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado, ésta fluye de la relación contractual que ata a demandante y demandados, quienes, para este caso concreto, son mayores de edad.

La relación contractual en el *sub lite*, dimana del contrato de arrendamiento que celebraron MIRYAM ESPERANZA GUERRERO CORTES, como arrendadora y SANDRA MILENA VILLEGAS Y MANUELA VILLEGAS, en calidad de arrendatarias, el día 13 de agosto de 2018, por un lapso de seis (06) meses, sobre el inmueble con las especificaciones anotadas con antelación. El documento, contrato de arrendamiento, aportado al inicio de este este trámite cumple con los requisitos del numeral 1 del art. 384 del C.G.P. que textualmente dispone:

> *¨1. Demanda. 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 -*

Igualmente, se tiene que, frente a las disposiciones efectuadas entre las partes, el artículo 1605 del Código Civil, preceptúa:

> *"Todo contrato legalmente celebrado es una Ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino o por mutuo consentimiento o por causas legales "*

Así mismo, el art. 1546 *ejusdem* dispuso que en los contratos bilaterales, si uno de los contratantes no cumple lo pactado, opera la condición resolutoria y, en tal caso, por ministerio de la Ley se faculta al otro contratante para pedir a su arbitrio, la

terminación del contrato como lo pretende la parte actora, quien con el escrito de demanda aspira obtener la restitución del inmueble de marras, invocando como causal para impetrar la entrega del mismo, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Competencia.

De otra parte, este Juzgado es competente para conocer del presente asunto por su naturaleza, su cuantía y el lugar donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de restitución, el cual se encuentra plenamente identificado.

Finalmente, las demandadas fueron notificados por aviso del auto admisorio de la demanda, guardando silencio a la misma, de ahí que se pueda predicar que su derecho de defensa, en las distintas modalidades en que se proyecta, se mantiene indemne.

Caso concreto.

Como primera medida, es menester precisar que el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, no fue desconocido por la pasiva, pues así fue declarado mediante providencia del 04 de febrero de 2020, luego el Despacho se encuentra facultado para emitir la sentencia que en derecho corresponde. Así las cosas, y ante la ausencia de oposición de la parte pasiva, deberá proferirse sentencia ordenando la restitución del referido inmueble.

El legislador ha optado por darle consecuencias negativas a la postura pasiva del arrendatario, cuando no sé opone a la demanda dentro del término de ley, así como cuando no consigna los valores que se contemplan por concepto de arrendamiento en el contrato que los vincula.

Lo que se desprende del presente proceso es la terminación del contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la calle 11 No. 1B-21, ubicado en el

Municipio de Villamaría, Caldas, cuyo canon inicial fue pactado en la suma de $650.000.oo, siendo que al momento de la presentación de la demanda, se adeudaban 3 meses de renta, esto es, septiembre, octubre y noviembre de 2019, pagaderos los primeros cinco (05) días de cada mes, sin que las demandadas se hubieran opuesto al respecto, se colige además, que la obligación de pagar oportunamente el canon de arrendamiento no fue satisfecha; por tanto, se verifica el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

Recordemos el contenido del artículo 1608 del código civil:

"MORA DEL DEUDOR. El deudor está en mora:
1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.
2o.) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.
3o.) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor".

Y la ley 820 de 2.003 versa sobre las obligaciones del arrendatario, entre las cuales se tienen, para lo relevante en este caso, las siguientes:

"Son obligaciones del arrendatario:

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido……"

Así las cosas, de conformidad con lo informado por el apoderado de la parte demandante, las señoras SANDRA MILENA VILLEGAS Y MANUELA VILLEGAS, en calidad de arrendatarias, no efectuaron los pagos de los cánones de arrendamiento desde el 01 de septiembre de 2019 hasta la actualidad, siendo estipulado en el contrato que cada renta se cancelaría durante los primeros 05 días de cada mes, cuya mora todavía persiste, todo lo cual conlleva al incumplimiento del negocio y, como

corolario lógico, a su terminación, en tratándose en el *sub lite* de un contrato de arrendamiento.

Por otro lado, se recuerda que en nuestra legislación se distinguen tres clases de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles: el de vivienda urbana, el de oficinas y el de local comercial. El primero está regulado por la Ley 820 de 2003; el segundo, por los decretos 3817 de 1982 y 2321 de 1983; y el tercero es objeto de previsiones específicas que se encuentran entre los artículos 518 y 524 del Código de Comercio. Aparte de esos catálogos normativos, que son especiales, existe otro que consagra reglas de carácter general, que son aplicables a cada una de las especies de locación en todo aquello que las normas particulares no regulen, siendo éstas las contempladas en el Código Civil.

Así, entonces, las normas que se aplican en litigios donde el objeto o causa sea un contrato de arrendamiento, son en primer lugar las especiales y en segundo término, las reglas generales que sobre el contrato de arrendamiento ofrece el Código Civil, en todo aquello que las primeras no hayan reglamentado o no se contrapongan.

En este punto, es menester recordar que el proceso de Restitución de Inmueble Arrendado es un proceso declarativo o de conocimiento por esencia. Los procesos declarativos buscan que el Juez una vez haya efectuado el justiprecio respectivo, de la mano con los elementos de juicio traídos a cuento en debida forma, profiera sentencia conforme a la pretensión aducida en la demanda, o absuelva al demandado según el caso.

La finalidad de este trámite apunta principalmente a decretar la terminación de la relación sustancial de la cual proviene el contrato de arrendamiento y, consecuentemente, que el demandado restituya el inmueble que le fue dado en arrendamiento.

Bajo ese prisma, corresponde al Juzgado decidir la cuestión planteada, cuando el demandado guarda silencio y no se opone a las pretensiones y además, en la que se

dispuso no oír a la parte demandada por no cancelar los cánones de arrendamiento que en la demanda se especificaron como impagados, así como que no se allegaron elementos de juicio que permitieran acreditar la cancelación de los cánones de arrendamiento desde la fecha de la presentación de la demanda, hasta la fecha de la presente decisión; obligación que se encuentra respaldada con el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, el 13 de agosto de 2018.

Como consecuencia de lo anterior, se tiene que la principal obligación adquirida por las arrendatarias, fue la de cancelar los cánones de arrendamiento en la forma y términos indicados en el acuerdo que la vincula con la parte arrendadora, y que el incumplimiento de dicha obligación contractual, incluso en el eventual caso de que se efectuara un pago a destiempo de las rentas relacionadas en la demanda, así como que a la hora de la mora por dicho concepto persiste, sin que se haya desvirtuado en ningún momento tal aspecto, le da derecho a la señora MIRYAM ESPERANZA GUERRERO CORTES en calidad de arrendadora, solicitar la restitución del bien arrendado.

En tal virtud, sin necesidad de mayores elucubraciones se ordenará la restitución del bien inmueble de marras por parte de las demandadas, a la señora MIRYAM ESPERANZA GUERRERO CORTES.

Se condenará en costas a la parte demandada, por haber sido vencida en esta instancia.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villamaría, Caldas, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DAR POR TERMINADO el contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble, que celebraron la señora MIRYAM ESPERANZA GUERRERO CORTES, como arrendadora, SANDRA MILENA VILLEGAS Y MANUELA VILLEGAS, en calidad de

arrendatarias, el 13 de agosto de 2018, sobre un bien inmueble ubicado en la calle 11 No 1B-21, del Municipio de Villamaría, Caldas.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, ORDENAR LA RESTITUCIÓN del bien inmueble mencionado dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia a la parte demandante.

TERCERO: Si la parte demandada no hace entrega del bien inmueble en forma voluntaria, se dispondrá de una vez comisionar a Alcaldía Municipal con el fin de que realice la diligencia de lanzamiento.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte a la demandada, las cuales serán liquidadas, una vez se encuentre ejecutoriada la presente decisión. Se fijan como agencias en derecho la suma de $877. 000.oo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

WALTER MALDONADO OSPINA
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 PROMISCUO MUNICIPAL VILLAMARIA

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

J1PM

Código de verificación:

8b05704e9d151b35a1a8caa830025a2a37dbfe8a39b85d9587460b4aa828044f

Documento generado en 21/07/2020 03:54:33 p.m.

J1PMV