

CONSTANCIA SECRETARIAL. Villamaría, Caldas, 9 de noviembre de 2020. Pasa a Despacho el expediente radicado bajo el número 2020-00262-00, informando que la parte demandada no propuso excepciones frente a la demanda, los demandados fueron notificados por notificación Personal el 7 de octubre de 2020, contando hasta el 22 de octubre de 2020 para contestar y proponer excepciones. Sírvasse proveer.

JHONATAN ZULUAGA GARCIA

Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL

Villamaría, Caldas, nueve (09) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Proceso:	RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
Demandante:	JHON ALEXANDER CALDERON RODRIGUEZ
Demandados:	MARIA LUCY DUQUE ROMAN GERARDO VILLAMIZAR MARTINEZ
Radicado:	2020-00262-00
Sentencia: N°	017

Procede el Juzgado a dictar sentencia de única instancia, dentro del proceso Verbal sumario de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, incoado por JHON ALEXANDER CALDERON RODRIGUEZ, contra MARIA LUCY DUQUE ROMAN y GERARDO VILLAMIZAR MARTINEZ.

ANTECEDENTES

Mediante demanda presentada el día 30 de septiembre de 2020, que, a la postre, fue admitida el 1 de octubre de 2020, el señor JHON ALEXANDER CALDERON RODRIGUEZ solicitó que se declare la terminación del contrato Verbal de arrendamiento pactado

entre las partes el día 25 de abril de 2020, con la señora MARIA LUCY DUQUE ROMAN Y el señor GERARDO VILLAMIZAR MARTINEZ, en calidad de arrendatarios, cuyo vencimiento sería el 25 de octubre de 2020, duración por seis (06) meses.

El contrato de arrendamiento verbal se pactó sobre el bien inmueble ubicado en el sector el descache lote 1, casa Numero 15, del Municipio de Villamaría, Caldas, a raíz del incumplimiento en pago de los cánones de arrendamiento de los meses del 25 de abril al 25 de mayo del 25 mayo al 25 junio, del 25 junio al 25 de julio y del 25 de julio al 25 agosto, por un total de \$ 1.040.000 pesos y así sucesivamente hasta la entrega del inmueble, siendo así como pretende, como corolario de lo anterior, se ordene la restitución de dicho inmueble por parte de los demandados.

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 1 de octubre de 2020, ordenándose correr traslado de ella a la parte demandada. Se notificó por notificación personal a los demandados el 7 de octubre de 2020, por consiguiente, el término con el que contaban para dar contestación a la demanda venció el 22 de octubre del presente año, los demandados 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,

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 verbal de arrendamiento que celebraron JHON ALEXANDER CALDERON RODRIGUEZ, como arrendador y MARIA LUCY DUQUE ROMAN y GERARDO VILLAMIZAR MARTINEZ, en calidad de arrendatarios, el día 25 de abril de 2020, por un lapso de seis (06) meses, sobre el inmueble con las especificaciones anotadas con antelación. El documento, declaración notarial extrajudicial, aportada al inicio de 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 1602 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, los demandados fueron notificados por notificación personal 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 verbal de arrendamiento pactado entre las partes, no fue desconocido por la pasiva, pues así fue declarado mediante providencia del 7 de octubre 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 se 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 el sector el descache lote 1, casa Numero 15, ubicada en el Municipio de Villamaría, Caldas, cuyo canon inicial fue pactado en la suma de \$260. 000.00, siendo que, al momento de la presentación de la demanda, se adeudaba \$1.040.000.00 de 4 cánones, 2 meses y 9 días en su totalidad, esto es, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y días de noviembre de 2020, pagaderos los primeros cinco (05) días de cada mes, sin que los demandados 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 verbal 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, la señora MARIA LUCY DUQUE ROMAN y el señor GERARDO VILLAMIZAR MARTINEZ, en calidad de arrendatarios, no efectuaron los pagos de los cánones de arrendamiento desde el 25 de abril de 2020 hasta la interposición de la demanda, siendo pactado en el contrato verbal 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 la declaración notarial

extrajudicial de testigos del contrato verbal de arrendamiento pactado entre las partes, el 25 de abril de 2020.

Como consecuencia de lo anterior, se tiene que la principal obligación adquirida por los arrendatarios, fue la de cancelar los cánones de arrendamiento en la forma y términos indicados en el acuerdo que los 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 al señor JHON ALEXANDER CALDERON RODRIGUEZ en calidad de arrendador, 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 los demandados, al señor JHON ALEXANDER CALDERON RODRIGUEZ.

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 el señor JHON ALEXANDER CALDERON RODRIGUEZ, como arrendador, MARIA LUCY DUQUE ROMAN Y GERARDO VILLAMIZAR MARTINEZ, en calidad de arrendatarios, el 25 de abril de 2020, sobre el bien inmueble ubicado en el sector el descache lote 1, casa Numero 15, 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 comisiona a la Alcaldía de Villamaría para la realización de 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. 800.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

WALTER MALDONADO OSPINA

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 001 PROMISCOU 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

Código de verificación:

54866886f87f7a482c78caee3e969fc6e7d49e5335c75022dada222a03065c

77

Documento generado en 09/11/2020 02:58:17 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JRPNV