

CONSTANCIA SECRETARIAL. Villamaría, Caldas, 9 de noviembre de 2021. Pasa a Despacho el proceso radicado bajo el número 2021-00232, informando que la parte demandante allegó constancia de notificación por aviso del demandado, siendo ella recibida el 5 de octubre de 2021. Por ende, se tiene notificado el 6 de octubre de 2021. Términos art. 91 C.G.P.: 7, 8 y 11 de octubre de 2021 (la copia de la demanda y anexos le fue remitida con la presentación de la misma). Términos para contestar demanda: 12 al 26 de octubre de 2021. Guardó silencio previa búsqueda de memoriales en el correo institucional por radicado, nombre del demandado, no habiéndose hallado pronunciamiento alguno.

Fecha de envío: 04/10/2021 00:00

Datos remitente

Nombre: JORGE ESTEBAN VILLEGAS QUINTERO
Cantidad de unidades: 1
Origen: MANIZALES

Datos destinatario

Nombre: SR JORGE EDUARDO OROZCO ARANGO
Destino: VILLAMARIA-CALDAS

Estado:

ENTREGADA DIGITALIZADA EN MANIZALES



ENTREGADA DIGITALIZADA EN MANIZALES

Ver prueba de entrega

Fecha de entrega: 05/10/2021

Hora: 12:32

JOHANNA ALEXANDRA LEON AVENDAÑO
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL

Villamaría, Caldas, nueve (9) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Proceso:	Restitución de bien inmueble arrendado
Demandante:	GUSTAVO CORREA GAVIRIA
Demandados:	JORGE EDUARDO OROZCO ARANGO
Radicado:	2021-00232
Sentencia: N°	016

Procede el Juzgado a dictar sentencia de única instancia, dentro del proceso Verbal sumario de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, de acuerdo a los siguientes:

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto interlocutorio del 8 de julio de 2021, ordenándose correr traslado de ella a la parte demandada. Se notificó al señor Jorge Eduardo Orozco Arango mediante aviso, habiendo recepcionado el mismo el 5 de octubre de 2021, teniéndose notificado el 6 de octubre pasado, quien guardó silencio dentro del término concedido por la ley para pronunciarse.

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

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 los señores GUSTAVO CORREA GAVIRIA y JORGE EDUARDO OROZCO

ARANGO, el primero en calidad de arrendador y el segundo de arrendatario, con una duración de 6 meses, contados a partir del 30 de enero de 2020, prorrogables, sobre el inmueble denominado apartaestudio ubicado en la calle 5 N° 6-54 primera planta, consistente de dos alcobas, 1 baño, sala-comedor, cocina y zona de lavandería, en el municipio de Villamaría, Caldas; cumpliéndose 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 contratode 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 nopuede 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, el demandado fue notificado, 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 pactado entre las partes, no fue desconocido por la pasiva, 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 denominado como *"apartaestudio ubicado en la calle 5 N° 6-54 primera planta, consistente de dos alcobas, 1 baño, sala-comedor, cocina y zona de lavandería, en el municipio de Villamaría, Caldas"*, cuyo canon inicial fue pactado en la suma de \$350.000, siendo que, al momento de la presentación de la demanda, se adeudaba desde el 30 de agosto de 2020, sin que el demandado se hubiera 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 cualesse 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 la parte demandante, el arrendatario, no efectuó los pagos de los cánones de arrendamiento desde agosto de 2021 hasta la interposición de la demanda, siendo pactado en el contrato que cada renta se cancelaría durante los primeros 5 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.

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, así como que no se allegaron elementos de juicio que permitieran acreditar la cancelación de los cánones de arrendamiento indicados con la presentación de la demanda, hasta la fecha dela presente decisión; obligación que se encuentra respaldada con el precitado contratode arrendamiento.

Como consecuencia de lo anterior, se tiene que la principal obligación adquirida por

el arrendatario, 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 Gustavo Correa Gaviria 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 del demandado, al señor Gustavo Correa Gaviria, 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 al señor Gustavo Correa Gaviria (c.c.16.207.231) como arrendador y el señor Jorge Eduardo Orozco Arango (c.c. 75.097.184) en calidad de arrendatario, contrato sobre el bien inmueble distinguido como *“apartaestudio ubicado en la calle 5 N° 6-54 primera planta, consistente de dos alcobas, 1 baño, sala-comedor, cocina y zona de lavandería, en el municipio de Villamaría, Caldas”*, el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos ### por el frente con la calle 5, por el costado con derecho con Gloria Gaviria, por el costado izquierdo con Olegario Gómez y por el fondo con la compradora¹###

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR LA RESTITUCIÓN** del

1. Los linderos del inmueble dado en arriendo por mi representado esta comprendido por los siguientes linderos según escritura pública de compraventa del inmueble (3367 del 19 de septiembre de 2015) “por el frente con la calle 5, por el costado derecho con Gloria Gaviria, por el costado izquierdo con Olegario Gómez y por el Fondo con la compradora”. Es menester recalcar al despacho que no se cuenta con la relación del cenit y nadir, toda vez que sobre dicha propiedad no hay constituida régimen de propiedad horizontal; el inmueble que se pretende restituir, es una casa de tres niveles, de la cual se independizaron las tres plantas, es por esta razón que la nomenclatura es la misma para todas, para efectos de claridad se tiene que es la primera planta. Adjunto escritura pública completa.

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 demandada, las cuales serán liquidadas, una vez se encuentre ejecutoriada la presente decisión. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$182.400².

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



WALTER MALDONADO OSPINA
JUEZ

² ACUERDO No. PSAA16-10554