

CONSTANCIA SECRETARIAL: A despacho de la señora Juez haciéndole saber que la demanda ELSA PATRICIA CASTAÑO GALLEGO, fue notificada del auto admisorio a través del correo electrónico, mismo que fue remitido el 10 de septiembre del 2021, en silencio. Sírvasse proveer.

BEATRIZ ELENA AGUIRRE ROTAVISTA
SECRETARIA

JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL
Villamaría, Caldas, Treinta (30) de septiembre del dos mil
veintiuno (2021)
Radicación: 2021-219
Sentencia: 09

A continuación, procede el Juzgado a pronunciar sentencia en este proceso verbal sobre restitución de inmueble arrendado promovido por **CARLOS ARIEL CASTAÑO GALLEGO**, en contra de **ELSA PATRICIA CASTAÑO GALLEGO**.

I. A N T E C E D E N T E S:

- 1.1 Mediante demanda que correspondió a este despacho, el señor **CARLOS ARIEL CASTAÑO GALLEGO**, demandada la señora **ELSA PATRICIA CASTAÑO GALLEGO** pretendiendo que por el trámite regulado para el proceso verbal sumario, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de bien inmueble entre ellos celebrado, y se ordene al último la restitución del inmueble que le cedió el demandante por razón del mismo; igualmente, que se le condene a pagar las costas procesales.
- 1.2. El bien inmueble objeto de la pretensión restitutoria está ubicado calle 11 N° 7-24, Conjunto Villas de Coodecom-Casa 3, en Villamaría-Caldas.

II. TRÁMITE DE INSTANCIA:

La mencionada demanda se admitió mediante auto del 7 de septiembre del 2021, por reunir los requisitos legalmente exigidos.

La demandada **ELSA PATRICIA CASTAÑO GALLEGO** se notificó por correo electrónico el 10 de septiembre del 2021 por lo que el término comenzaba a correr a los dos días siguientes de recibida la notificación es decir 13 y 14, y para contestar y o proponer excepciones corrió entre el 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 27 y 28 de septiembre del 2021, en silencio.

III. CONSIDERACIONES:

3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES Y NULIDADES:

Los llamados presupuestos procesales o requisitos necesarios para establecer la relación jurídica procesal, no admiten en este caso ninguna discusión puesto que concurren íntegramente. Confluyen en ambas partes capacidad para comparecer al proceso y capacidad procesal; este despacho es legalmente competente para conocer del proceso establecido por la ley para dirimir el conflicto planteado, y finalmente la demanda cumple todos los requisitos formales determinados y exigidos por la misma ley.

De otra parte y previo examen al expediente, se concluye que no existen vicios procesales que generen nulidad de lo actuado.

3.2. VÍNCULO CONTRACTUAL DE LAS PARTES.

La relación contractual de arrendamiento que vincula a las partes, según la exposición fáctica contenida en la demanda, se halla plenamente demostrada en el proceso. Prueba de ella la constituye los documentos que dan fe que entre la demandada y el demandante se llevó a cabo contrato verbal de arrendamiento, cuyo análisis conduce a esta convicción.

Sin que la parte demandada de ninguna manera lo hubiere desvirtuado, por lo que corresponde darle el valor probatorio reconocido a los documentos públicos en el artículo 257, por disposición expresa del inciso primero del artículo 260 del mismo ordenamiento procesal.

De acuerdo con el mencionado, el señor CARLOS ARIEL CASTAÑO GALLEGO en calidad de propietario y administrador del bien objeto de la restitución cedió a título de arrendamiento, para su uso y goce el bien inmueble antes detallado, a favor de la demandada, quien como contraprestación asumió el compromiso de pagar un canon mensual por valor de cuatrocientos quince mil pesos (\$ 450.000, 00), con los reajustes

acordados año tras año, pagaderos dentro de los primeros cinco días de cada período contractual.

Se cumplen de esta manera, con respecto a los contratantes, los elementos esenciales sobre objeto y precio que surgen de la definición del contrato de arrendamiento contenida en el artículo 1973 del Código Civil cuyo texto es:

"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".

3. FUNDAMENTO LEGAL DE LAS PRETENSIONES

Del conjunto de la demanda se infiere que la pretensión restitutoria se fundamenta en la falta de pago de la renta, pues a la fecha de su presentación la parte demandada adeuda la suma de \$ 25.896.000. Este incumplimiento está previsto como causal de terminación unilateral del contrato, por la Ley 820 de 2003.

3.4. Carga procesal de pago de la renta adeudada.

El numeral 4, inciso segundo del artículo 384 del Código General del Proceso 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 demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres 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 aquél..."

A esta carga no se puede sustraer la parte demandada bajo el pretexto de no adeudar o no haberse causado los cánones que afirma el arrendador, o por el hecho de desconocer al demandante el carácter de tal, salvo el de negar su condición de arrendatario, que no es el presente caso; sea cual sea la posición que asuma frente a éste al contestar la demanda, pues es lo cierto que la admisión de ésta supone que se ha presentado prueba idónea de la relación contractual de arrendamiento vinculante de las partes, conforme a lo previsto en el mencionado artículo 384.

En el auto admisorio de la demanda y en los actos de notificación de éste, se advirtió suficientemente a la demandada sobre esta carga procesal, quien no realizó ningún depósito a órdenes de este despacho, ni presentó los comprobantes de pago o consignaciones hechas a favor del arrendador. Tampoco contestó la demanda ni propuso excepciones de ninguna naturaleza.

IV.CONCLUSIONES:

Impera en este caso imponer a la parte demandada la sanción correlativa a su incumplimiento procesal; por consiguiente, como no cumplió con los requisitos exigidos en el auto admisorio de la demanda y en la notificación de la misma, es preciso dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral tercero del artículo 384 del C. General del Proceso: "...si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución".

En consecuencia, se dará aplicación a la norma anterior y se dispondrá, además, condenar al accionado al pago de las costas procesales.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Villamaría Caldas, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

F A L L A:

PRIMERO: SE DECLARA la existencia de contrato de arrendamiento llevado a cabo entre el señor CARLOS ARIEL CASTAÑO GALLEGO y ELSA PATRICIA CASTAÑO GALLEGO, conforme la prueba obrante en el expediente, misma que no fue controvertida por la parte demandada.

SEGUNDO: Se declara terminado el contrato de arrendamiento que estuvo vigente entre **CARLOS ARIEL CASTAÑO GALLEGO y ELSA PATRICIA CASTAÑO GALLEGO**, como arrendataria, por lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: se ordena a la arrendataria **ELSA PATRICIA CASTAÑO GALLEGO** restituir dentro del término de ejecutoria de esta sentencia y a favor del arrendador **CARLOS ARIEL CASTAÑO GALLEGO** el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, descrito por su ubicación y dirección en el libelo demandatorio.

Si no se cumple la restitución voluntaria en el término indicado, la entrega se hará mediante el lanzamiento de la parte demandada y de las demás personas que con ella se encuentren ocupando el inmueble, diligencia para cuya práctica se comisiona desde ahora Al señor Alcalde Municipal. Si se solicita por la parte demandante, en su oportunidad se librá exhorto con los insertos necesarios.

CUARTO: Se condena a la parte demandada, señora **ELSA PATRICIA CASTAÑO GALLEGO**, a pagar a favor de la parte demandante el valor de las costas procesales ocasionadas durante el curso del proceso las que se fijarán en el momento procesal oportuno.

NOTÍFIQUESE

CLAUDIA MARCELA SÁNCHEZ MONTES
JUEZ

Firmado Por:

Claudia Marcela Sanchez Montes

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 002 Promiscuo Municipal

Villamaría - 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:

158d01f5dfe176f0cdb43a1e2f4a713b7f9bf6e608b7ca46a54185beaf18a2b9

Documento generado en 30/09/2021 04:22:59 PM

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