JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE EL TAMBO – CAUCA

CÓDIGO No. 19 2564089001

*Buzón electrónico: j01prmtambo@cendoj.ramajudicial.gov.co*

 Once **(11) de noviembre de dos mil veintidós (2022)**

Sentencia: No. 039

**Radicación: 2021-00194-00**

**Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**

**Demandante: JOSE ORLANDO OROZCO RENDÓN**

**Demandados: JOSE HEVER GARZÓN OSPINA**

Se procede a proferir la correspondiente sentencia dentro del proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por el señor JOSE ORLANDO OROZCO FRENDÓN, a través de apoderados judiciales, en contra de JOSE HEVER GARZÓN OSPINA.

ANTECEDENTES:

1.- El señor JOSE ORLANDO OROZCO RENDÓN, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.435.068, en su calidad de propietario del inmueble casa - lote, en la modalidad de posesión del mismo, denominada Paisaje del Recuerdo, ubicado en la Vereda El Cabuyal, Las Piedras del Municipio de El Tambo – Cauca, comprendido dentro de los siguientes linderos: por el SUR, con el señor Teófila NN, por el ORIENTE, con los herederos de Oscar Arroyo; por el OCCIDENTE, con propiedad de Ventanicos Ltda. y la vía a la ladera Botánicos; por el NORTE con propiedad de Cipriano Calvo y con la vía Las Piedras - San Joaquín”, Inmueble que le alquiló verbalmente al señor JOSE HEVER GARZON, el día 1 de marzo de 2019.

2.- El anterior contrato se celebró por el término de un año, contados a partir del 1 de marzo de 2019 y el arrendatario se obligó a pagar un canon de arrendamiento de DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE ($ 200.000), pago que debía realizarse anticipadamente dentro de los primeros (5) días de cada mensualidad.

3.- El arrendatario incumplió de pagar el canon de arrendamiento en la forma estipulada e incurrió en mora en el pago, desde el mes de marzo de 2019, hasta la fecha.

4.- Que en varias ocasiones el arrendador le ha solicitado al arrendatario que le restituya el inmueble, quien ha manifestado que en calidad de poseedor ha iniciado el respectivo proceso de pertenencia ante los jueces competentes para adquirir el bien por medio de sentencia judicial que declare la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble

PRETENCIONES:

1.- Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento probado sumariamente como lo determina la ley, consignado verbalmente el 1 de marzo de 2019, hasta la fecha 9 de noviembre de 2021, entre los señores JOSÉ ORLANDO OROZCO RENDÓN Y JOSÉ HEVER GARZÓN OSPINA, en calidad de arrendatario por la causal de terminación del contrato por falta de pago en el canon mensual de la renta convenida, del bien debidamente detallado en el hecho primero.

2.- Que no se escuche al demandado JOSE HEVER GARZON OSPINA, en su condición de arrendatario durante el trascurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones de arrendamiento de marzo de 2019, hasta la fecha, la cual asciende a $ 6.400. 000. oo, a la fecha 9 de noviembre de 2021.

3.- Que como consecuencia, de la anterior declaración se ordena la desocupación y entrega del inmueble al demandante y propietario señor JOSE ORLANDO OROZCO RENDÓN.

4.- Que se condene en costas al demandado.

**ACTUACIÓN DEL DESPACHO.**

El Despacho mediante auto del 1 de diciembre de 2021. Admitió la demanda conforme lo disponen los artículos 82 y 384 del Código General del Proceso.

La notificación al demandado se realizó debidamente mediante aviso, por lo que se encuentra notificado conforme a las disposiciones de los artículos 291 y 292 del C. G. del Proceso, quien dentro de la oportunidad procesal no formulo excepciones, más cuando se rehusó a recibir la citación para notificación personal y la citación por aviso.

**PROBLEMA JURIDICO:**

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para declarar la terminación del contrato de arrendamiento VERBAL entre JOSÉ ORLANDO OROZCO RENDÓN, en calidad de arrendador y JOSÉ HEVER GARZÓN OSPINA, como arrendatario, del bien inmueble casa – Lote, ubicado en el Paisaje, vereda Cabuyal – Las Piedras del Municipio de El Tambo – Cauca, por haber incurrido el arrendatario en mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

***CONSIDERACIONES DEL DESPACHO***

Presupuestos Procesales

Encontrándose reunidos los presupuestos procesales, entendiéndose por tales “los requisitos indispensables para la formación y desarrollo del proceso y para que éste pueda ser decidido de fondo, mediante una sentencia estimatoria, como son; capacidad para ser parte, capacidad procesal, competencia del juez y demanda en forma, y no existiendo causal que invalide lo actuado, se pronuncia el despacho sobre el objeto de la Litis.

Del contrato de arrendamiento

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 arrendataria, y b) Un precio que el arrendatario debe pagar como contraprestación por el uso de la cosa que el arrendador entrega.

Obligaciones de los Contratantes:

El contrato de arrendamiento genera obligaciones para ambas partes, es así como el arrendador se obliga principalmente a entregar al arrendatario la cosa arrendada, a mantenerla en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendada y a librar al arrendatario de cualquier perturbación en el goce de la cosa arrendada.

Por su parte, el arrendatario está obligado a utilizar la cosa para los fines que se estipularon en el contrato, a conservarla con el fin de restituirla en el estado en que le fue entregada, salvo su deterioro normal y la última y tal vez más importante, **a pagar el precio, renta o canon acordado con el arrendador al momento de suscribir** **el contrato.** El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará lugar a la terminación del contrato con justa causa, por la parte que si cumplió.

Premisas que soportan la tesis del Juzgado

Fácticas probadas:

Como premisas fácticas tenemos las siguientes: El demandante, allegó prueba testimonial sumaria, para acreditar la existencia del contrato verbal de arrendamiento sobre el inmueble descrito anteriormente, celebrado entre las partes demandante y demandado, para tal efecto anexó las declaraciones extraproceso rendidas en la Notaria Segunda de Popayán, suscritas por los señores JESÚS ANTONIO ACHINTE, WILLIAM OROZCO ROJAS y OLIVERIOS OROZCO FUENTES, que configuraban prueba sumaria, al momento de la presentación de la demanda, así lo admite el Artículo 384 del Código General del Proceso, cuando establece como uno de los requisitos que se deben acompañar para que se pueda tramitar esta clase de asuntos, pues en su numeral 1 prevé lo siguiente: “**…A la demanda deberá acompañarse, …. o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal…” (Se destaca)** aunado a ello, el interrogatorio de parte arrimado, se encuentran ajustadas a lo establecido en el Artículo 188 ibídem.

De otro lado y como quiera que el demandado, fue debidamente notificado de la existencia de este proceso, adelantado en su contra, lo cual se hizo mediante notificación por aviso el día 26 de octubre de 2022, quien se rehusó a recibir la notificación por aviso; también lo es que dejó transcurrir el término que establece la ley para ejercer su Derecho de Defensa y Contradicción; ni hizo ningún pronunciamiento alguno, ni acudió al Despacho para reclamar copias de la demanda, ni anexos; de lo anterior emerge un allanamiento tácito, respecto de los hechos relatados y las pretensiones invocadas por la parte activa; en consecuencia esta funcionaria considera que las declaraciones extraproceso indicadas, aportadas con la demanda, tienen plena validez para hacerse valer dentro de esta acción, constituyéndose así, la existencia del contrato verbal celebrado entre las partes: JOSE ORLANDO OROZCO FRENDÓN, como arrendador y JOSE HEVER GARZÓN OSPINA, como arrendatario.

Caso Concreto

Se busca por este medio, la terminación y consecuente restitución de un inmueble casa –lote. Ubicado en Paisaje, Vereda el Cabuyal – Las Piedras, Municipio de El Tambo – Cauca, por el señor JOSE HEVER GARZÓN OSPINA, por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, desde el mes de marzo de 2019, a la fecha.

Del escenario planteado, las disposiciones legales que rigen para esta clase de negocios, en armonía con las circunstancias fácticas expuestas por la parte actora, a través de su apoderado judicial; así como de las actuaciones desatadas en la construcción de este proceso, se vislumbra y determina que se encuentra probada la existencia del contrato de arrendamiento celebrado de manera verbal entre los sujetos partes de este asunto JOSE ORLANDO OROZCO FRENDÓN, en calidad de arrendador y JOSE HEVER GARZÓN OSPINA, como arrendatario, aplicándose el principio de legalidad, sin que se contravenga el Ordenamiento Legal.

Notificada la parte demandada del auto admisorio de la demanda por notificación por aviso, el JOSE HEVER GARZÓN OSPINA, se rehusó de recibir la notificación, sin que hubiera ejercido ninguna acción tendiente a ejercer su derecho de defensa, se hace necesario, según las voces del numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, y sin necesidad de más dilucidaciones, entrar a proferir el fallo correspondiente en el que se ordenará la restitución del inmueble a favor del arrendador y a que se condene en costas a la parte demandada.

Sin más consideraciones, el JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE EL TAMBO – CAUCA, Administrando Justicia en Nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley.

RESUELVE:

**PRIMERO: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento celebrado en forma verbal, entre JOSÉ ORLANDO OROZCO RENDÓN, identificado con la cedula de ciudadanía No.10.435.068, en su calidad de arrendador Y JOSÉ HEVER GARZÓN OSPINA, en calidad de arrendatario, residente en la casa –lote denominada “El Paisaje del Recuerdo “, ubicada en la vereda Cabuyal, Las Piedras del Municipio de El Tambo,Cauca,conforme lo dicho en la parte considerativa de la presente decisión; consecuencialmente, se ORDENA la RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE CASA – LOTE, ubicado en el Paisaje vereda Cabuyal – Las Piedras de Municipio de El Tambo – Cauca, comprendido** dentro de los siguientes linderos: por el SUR, con el señor Teófilo NN, por el ORIENTE, con los herederos de Oscar Arroyo; por el OCCIDENTE, con propiedad de Ventanicos Ltda. Y la vía a la ladera Botánicos; por el NORTE con propiedad de Cipriano Calvo y con la vía Las Piedras -San Joaquín”, a favor de la parte Demandante **JOSÉ ORLANDO OROZCO RENDÓN,** identificado con la cedula de ciudadanía No.10.435.068, para lo cual se concede a la parte demandada **JOSÉ HEVER GARZÓN OSPINA,** un término de quince (15) días, contados a partir de la ejecutoria de este proveído para que restituya ese bien inmueble al poseedor.

SEGUNDO: COMISIONAR desde ya a la Alcaldía Municipal de El Tambo – Cauca, para la práctica de la diligencia de entrega, en caso que la parte demandada no proceda a la restitución ordenada dentro del término concedido para tal efecto; para el cumplimiento de la comisión envíese despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: CONDENAR al demandado señor JOSÉ HEVER GARZON OSPINA, en costas. Para que sean incluidas en la liquidación de costas, se fija como agencias en derecho la suma de UN MILLON DE PESOS ($1.000.000), equivalente a un salario mínimo legal vigente, de conformidad con las disposiciones del artículo 365 del C. G. del Proceso y el Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016.

NOTIFIQUSE Y CÚMPLASE



ANA CECILIA VARGAS CHILITO

JUEZ