



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN PELAYO CÓRDOBA
REPÚBLICA DE COLOMBIA

San Pelayo - Córdoba, veintisiete (27) de agosto de dos mil veinte (2020).

CLASE DE PROVIDENCIA: SENTENCIA
DEMANDANTE: ESMERALDA GALVÁN CRUZ
DEMANDADO: AMAURY RAFAEL ESQUIVIA LENGUA
EDUARDO SANTOS GUERRERO CORDERO
RADICADO: 23-686-40-89-001-2020-00014-00

VISTOS:

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de restitución de inmueble promovido por ESMERALDA GALVÁN CRUZ contra AMAURY RAFAEL ESQUIVIA LENGUA y EDUARDO SANTOS GUERRERO CORDERO, una vez vencido el término otorgado al demandado para la contestación sin que así lo hiciera.

HECHOS:

Entre la señora ESMERALDA GALVÁN CRUZ, en calidad de arrendadora, y, los señores AMAURY RAFAEL ESQUIVIA LENGUA y EDUARDO SANTOS GUERRERO CORDERO, en calidad de arrendatarios, se celebró contrato de arriendo del bien inmueble ubicado en la carrera 4 No. 8 F- 2 del barrio Santo Domingo de este municipio, por un término inicial de un (01) año, a partir del 15 de febrero de 2016, que se fue prorrogando automáticamente por voluntad de las partes, siendo el canon pactado para el año 2019 por valor de \$460.000, adeudándose por los demandados los cánones de marzo a diciembre de 2019 y enero de 2020, así como el servicio de agua.

ANTECEDENTES PROCESALES:

La demanda fue admitida mediante proveído del 03 de febrero de 2019, ordenándose la notificación de los demandados y correrles traslado por el término de diez (10) días.

Los demandados fueron notificados por aviso el 09 de marzo del año en curso, sin que dentro del término de traslado hubieran acreditado el pago de los cánones adeudados ni ejercido su derecho de contradicción y defensa.

CONSIDERACIONES

El artículo 1973 Código Civil define el contrato de arrendamiento, como el pacto *“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**”*, y, el artículo 1977 del mismo Estatuto consagra, que *“[e]n el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario”*.

En ese orden, el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, por lo que, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin equívocos la confianza y buena fe de la relación negocial.

En tal sentido, en la sentencia C-670 de 2004 se expresa por la H. Corte Constitucional, que:

“el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado,

CLASE DE PROVIDENCIA: SENTENCIA
DEMANDANTE: ESMERALDA GALVÁN CRUZ
DEMANDADO: AMAURY RAFAEL ESQUIVIA LENGUA
EDUARDO SANTOS GUERRERO CORDERO
RADICADO: 23-686-40-89-001-2020-00014-00

puediendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza. De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, (...) en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes”.

Por otra parte, se tiene que el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso dispone ante la ausencia de oposición de la demanda, como acontece en el caso sometido a consideración, que *“Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*; además, en el numeral siguiente, se establece que *“...Si la demanda se fundamenta en la falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este obligado los demandados en virtud del contrato, este no será oído en el proceso 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, correspondiente a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquél.”*

Como se indicó en líneas precedentes, los demandados fueron notificados por aviso el 09 de marzo hogaño, recibándose memorial del convocado Amaury Rafael Esquivia Lengua, en el que se limita a solicitar audiencia de conciliación para lograr el pago de la obligación, sin que constituya oposición a las pretensiones de la demanda, amén de que no es posible que se tenga en cuenta dentro del plenario debido a que no se acreditó el pago de los cánones en mora.

Por tanto, encontrándose acreditada la celebración del contrato de arrendamiento entre las partes, la mora en el pago de los cánones correspondientes a los meses de marzo a diciembre de 2019 y enero de 2020, por valor de \$460.000 cada uno, se dispondrá la restitución del inmueble arrendado ubicado en la carrera 4 No. 8 F- 2 del barrio Santo Domingo de este municipio, que colinda Por el Norte, con la calle 8F; Por el Sur, con lote de Deolfina Cruz Espitia; Por el Este, con lote de Elly Galván Cruz; y, Por el Oeste, con la carrera 4; asimismo, se procederá a condenar en costas a la parte demandada.

Con fundamento en lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de San Pelayo, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre la señora ESMERALDA GALVÁN CRUZ, en calidad de arrendadora, y los señores AMAURY RAFAEL ESQUIVIA LENGUA y EDUARDO SANTOS GUERRERO CORDERO, en calidad de arrendatarios.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del inmueble arrendado ubicado en la carrera 4 No. 8 F- 2 del barrio Santo Domingo de este municipio, que colinda Por el Norte, con la calle 8F; Por el Sur, con lote de Deolfina Cruz Espitia; Por el Este, con lote de Elly Galván Cruz; y, Por el Oeste, con la carrera 4. En consecuencia, la entrega del inmueble por parte de los demandados a la demandante debe cumplirse dentro de los tres (03) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: De negarse la parte demandada a efectuar la entrega del inmueble referenciado en el punto anterior al arrendador dentro del término indicado, se ordena el lanzamiento de los mismos.

CUARTO: PARA la práctica de la diligencia de entrega, de ser necesaria, se comisiona a la INSPECCIÓN CENTRAL DE POLICÍA de este municipio, de conformidad con lo

CLASE DE PROVIDENCIA: SENTENCIA
DEMANDANTE: ESMERALDA GALVÁN CRUZ
DEMANDADO: AMAURY RAFAEL ESQUIVIA LENGUA
EDUARDO SANTOS GUERRERO CORDERO
RADICADO: 23-686-40-89-001-2020-00014-00

dispuesto en el inciso 3º del artículo 38 de la Ley 1564 de 2012, para que realice la entrega del bien inmueble. Líbrese despacho Comisorio

QUINTO: CONDÉNESE en costas a la parte demandada. Por secretaria, tásense.

SEXTO: FIJAR como agencias en derecho la suma de quinientos veinte mil pesos (\$520.000), que deberán ser incluidas en la liquidación de costas.

SÉPTIMO: CUMPLIDO lo anterior, archívese este expediente previo las anotaciones del caso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ELIANA PATRICIA HUMANEZ PETRO
LA JUEZ

Firmado Por:

**ELIANA PATRICIA HUMANEZ PETRO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 PROMISCO MUNICIPAL SAN PELAYO**

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:

708923195d58a8f0ecd53b5af87764a07d6b379b948c7481cf3f4cb6f18405a7

Documento generado en 27/08/2020 05:56:42 p.m.