RAMA JUDICIAL
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN PELAYO CÓRDOBA

REPÚBLICA DE COLOMBIA

San Pelayo - Córdoba, veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintiuno (2021).

CLASE DE PROVIDENCIA:	SENTENCIA
DEMANDANTE:	RUBEN DARIO ROMERO HERRERA
DEMANDADO:	FARLIS JANETH FLOREZ DIAZ
RADICADO:	23-686-40-89-001-2019-00204-00

VISTOS:

Procede el Juzgado, en cumplimiento de sus atribuciones constitucionales y de los requisitos y trámites previstos en la ley, a dictar sentencia anticipada dentro del proceso de restitución de inmueble promovido por RUBEN DARÍO ROMERO HERRERA contra FARLIS JANETH FLOREZ DÍAZ, una vez vencido el término otorgado al demandado para la contestación sin que así lo hiciere, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 278 del C.G.P., numeral 2° del inciso 3°, por no haber pruebas por practicar.

HECHOS:

Entre el señor RUBEN DARÍO ROMERO HERRERA, en calidad de arrendador, y, la señora FARLIS JANETH FLOREZ DÍAZ, en calidad de arrendataria, se celebró contrato de arriendo del bien inmueble ubicado en la calle 12-105 barrio Cristo Rey, por un término inicial de dos (02) años, a partir del 1° de diciembre de 2015 hasta el 30 de noviembre de 2017, que se fue prorrogando automáticamente por voluntad de las partes, siendo el canon pactado inicialmente por valor de $600.000, y para el momento de la demanda de $780.000, incurriendo en mora en el pago de cánones a partir de julio de 2018, así como en servicios públicos.

ANTECEDENTES PROCESALES:

La demanda fue admitida mediante proveído del 20 de agosto de 2019, ordenándose la notificación de la demandada y correrle traslado por el término de diez (10) días.

La demandada fuer notificada por aviso el 21 de febrero de 2020, sin que dentro del término de traslado hubieren acreditado el pago de los cánones y servicios 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, pudiendo 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."*

Con el fin de resolver sobre la obligación del arrenadtario de pagar los cánones de arrendamiento, debe atenderse que las obligaciones que surgen para las partes dentro del contrato de arrendamiento de inmuebles, son las previstas en los artículos 1982 y siguientes del Código Civil. El artículo 2000 ibídem, señaló como una de las obligaciones del arrendatario el pago del precio o renta; y, siendo el arrendamiento un contrato sinalagmático perfecto, las obligaciones nacen recíprocamente desde su perfeccionamiento; el precio se constituye en la contraprestación a cargo del arrendatario por el goce que le concede el arrendador y legalmente no está sometido a condición distinta que la resolutoria tácita prevista en el artículo 1546 ejusdem, a cuyo tenor se faculta al arrendador para optar por exigir el cumplimiento o la resolución del contrato, con indemnización de perjuicios, cuando el arrendatario no paga la renta convenidas. Por otro lado, el artículo 2005 de la Ley 57 de 1887, estableció que al arrendatario le asiste la obligación de restituir la cosa al fin del arrendamiento, en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo. Para determinar el momento en el cual se termina el contrato de arrendamiento, el artículo 2008 del Código civil señala que el arrendamiento de cosas expira de los mismos modos de otros contratos, y especialmente, i) por la destrucción total de la cosa arrendada, ii) por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo, iii) por la extinción del derecho del arrendador y iv) por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto.

Así las cosas, emitida la sentencia judicial, surge para el arrendatario la obligación de restituir el inmueble arrendado, tal como lo prescribe el artículo 2005 del Código Civil, y la del arrendador de recibirlo, con el correlativo cese de las obligaciones a cargo de éste de permitir el goce del inmueble dado en arrendamiento y librarlo de toda turbación o embarazo en la tenencia de la cosa arrendada, estando de todos modos aquél en el deber de pagar la renta no solo durante la vigencia del contrato, sino durante todo el tiempo en que mantenga la cosa en su poder y la ocupe y hasta la efectiva restitución al arrendador. En tal sentido, las obligaciones finales derivadas del contrato de arrendamiento solo se extinguen cuando el arrendatario cumple la prestación debida, hecho que se presenta, en lo que respecta a la obligación del restituir el inmueble, cuando se produce efectivamente la devolución del inmueble arrendado.

En cuanto a la obligación del arrendatario del pago de los cánones de arrendamiento, se observa que en el contrato referido se pactó en la cláusula CUARTA la obligación de este de pagar los correspondientes a AGUA y LUZ; señalándose además en el hecho TERCERO de la demanda, que la demandada se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de julio a diciembre de 2018, y enero de 2019 en adelante, que para el año 2019 se ajustó a $780.000 mensuales.

CLASE DE PROVIDENCIA: SENTENCIA
DEMANDANTE: RUBEN DARIO ROMERO HERRERA
DEMANDADO: FARLIS JANETH FLOREZ DIAZ
RADICADO: 23-686-40-89-001-2019-00204-00

En ese sentido, teniendo en consideración que la demandada no se opuso dentro del trámite del asunto, lo que hace presumir ciertos los hechos consignados en la demanda, se dispondrá la restitución del inmueble arrendado ubicado en la calle 12-105, barrio Cristo Rey de este municipio y se condenará al pago de los cánones de arrendamiento adeudados, hasta que se de la restitución del inmueble. Bajo los mismos argumentos, se le condenará al pago de los servicios públicos de agua y luz correspondientes al inmueble arrendado que se encuentren en mora, atendiendo lo pactado en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento.

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 el señor RUBEN DARÍO ROMERO HERRERA, en calidad de arrendador, y, la señora FARLIS JANETH FLOREZ DÍAZ, en calidad de arrendataria.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del inmueble arrendado ubicado en la en la calle 12-105, barrio Cristo Rey de este municipio. En consecuencia, la entrega del inmueble por parte de la emandada 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 la misma.

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 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: CONDENAR a la demandada FARLIS JANETH FLOREZ DÍAZ al pago de los cánones de arrendamiento adeudados, a partir de julio de 2018 y hasta que se dé la restitución efectiva del inmueble.

SEXTO: CONDENAR a la demandada FARLIS JANETH FLOREZ DÍAZ al pago de los servicios públicos de agua y luz correspondientes al inmueble arrendado que se encuentren en mora, atendiendo lo pactado en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento.

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

OCTAVO: FIJAR como agencias en derecho la suma de ochocientos mil pesos ($800.000), que deberán ser incluidas en la liquidación de costas.

NOVENO: 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 PROMISCUO MUNICIPAL SAN PELAYO

CLASE DE PROVIDENCIA: SENTENCIA
DEMANDANTE: RUBEN DARIO ROMERO HERRERA
DEMANDADO: FARLIS JANETH FLOREZ DIAZ
RADICADO: 23-686-40-89-001-2019-00204-00

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:
1421bdb413a79767c11e29245ee72866a7b6fa7daea247409b5ee568a939dde0
Documento generado en 24/02/2021 08:52:09 PM

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