



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Lejanías, Meta, doce (12) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

Radicación: 50 400 40 89 001 2022 00101 00
Proceso: **VERBAL**
Subclase: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: SANDRA MILENA FIERRO SERNA
Demandado: MIGUEL VILLAGRÁN MÉNDEZ
Asunto: Sentencia
Decisión: Accede a las pretensiones

I. ASUNTO

Se procede a proferir la correspondiente sentencia dentro del proceso de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por SANDRA MILENA FIERRO SERNA, contra MIGUEL VILLAGRÁN MÉNDEZ, mediante apoderado judicial abogado ÁLVARO DELGADO RIVEROS.

II. BREVE RECUENTO DEL CASO:

1. Mediante escrito presentado el 18 de octubre de 2022, la señora SANDRA MILENA FIERRO SERNA, interpuso demanda de restitución de inmueble arrendado en contra de MIGUEL VILLAGRÁN MÉNDEZ, para dar por terminado el contrato de arrendamiento verbal de fecha 14 de septiembre de 2021, por mora en el pago del canon de arrendamiento pactado, sobre el bien inmueble urbano ubicado en la calle 5ª número 4-120/124/128/135 dentro del centro poblado Cacayal en el municipio de Lejanías, Meta.
2. Se relata en el acápite de los hechos de la demanda, que se pactó un canon de arrendamiento mensual por valor de \$470.000 M/cte, y que el demandado adeuda los canones de los meses de julio, agosto, septiembre y octubre de 2022.



3. Mediante decisión del 15 de febrero de 2023, este Despacho admitió la demanda, ordenando notificar al demandado y correr traslado por e término de 10 días.
4. Mediante auto de fecha 26 de julio de 2023, este Despacho tuvo como notificado por aviso al demandado, entregado en su lugar de destino el 26 de mayo de 2023, respecto del correspondiente auto admisorio de la demanda de fecha 15 de febrero de 2023.
5. Dentro del término del traslado de la demanda, el extremo pasivo no contestó la demanda ni propuso excepción alguna, otorgando poder al abogado RUBEN DARIO HOYOS AVENDAÑO, a quien este Despacho mediante auto de fecha 26 de julio de 2023 le reconoció personería para actuar dentro del presente proceso.

III. PROBLEMA JURÍDICO:

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para declarar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre SANDRA MILENA FIERRO SERNA como arrendadora y MIGUEL VILLÁGRAN MÉNDEZ como arrendatario del predio ubicado en la inmueble urbano ubicado en la calle 5ª número 4-120/124/128/135 dentro del centro poblado Cacayal en el municipio de Lejanías, Meta, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

IV. CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales para decidir de fondo concurren al proceso en legal forma, pues las partes son capaces para comparecer en juicio. A su vez, este Despacho es competente para conocer del asunto, y la demanda no admite ningún reparo; de otra parte, no se observa causal de nulidad capaz de invalidar la actuación procesal surtida dentro del caso en examen.



V. ARGUMENTO CENTRAL:

a. Premisas Normativas:

El Vínculo Contractual: El contrato es en esencia un acuerdo de voluntades directa y conscientemente dirigidas a crear efectos jurídicos. Las relaciones jurídicas surgidas entre particulares en virtud del principio de la autonomía de la voluntad tienen eficacia reconocida en el ordenamiento jurídico positivo. El conflicto sustancial que subyace en este proceso toca con la existencia de un acuerdo contractual entre las partes, con las especificaciones del contrato de arrendamiento, tipificado en el artículo 1973 y sucesivos del Código Civil.

El artículo 1973 del Código Civil al referirse al contrato de arrendamiento, señala que 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 ese goce, obra o servicio un precio determinado. El contrato de arrendamiento es de los llamados de tracto sucesivo o de ejecución continuada, que se caracteriza porque el cumplimiento de las obligaciones de las partes solo es susceptible de realizarse mediante la reiteración o repetición de un mismo acto, o, en otras palabras, por la observancia permanente en el tiempo de una determinada conducta, única manera esta, impuesta por la naturaleza de la prestación debida, de poderse satisfacer el interés económico que indujo a las partes a contratar. De la definición del contrato de arrendamiento contenida en el Código Civil en su artículo 1973, se identifica que son de su esencia, los siguientes elementos:

- a) **EL OBJETO:** Una cosa cuyo goce se concede por una de las partes a la otra, o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra;
- b) **EL CANON:** Un precio que otra parte contrae la obligación de pagar;
y
- c) **EL CONSENSO:** Consentimiento de las partes en la cosa y el precio.
Siendo por tanto un contrato meramente consensual, que se



perfecciona por el solo consentimiento, y sus elementos esenciales se configuran en una cosa y un precio.

Relación jurídica procesal, respecto del proceso de restitución de inmueble arrendado: Mediante el proceso de restitución del inmueble arrendado (bien sea de vivienda, locales comerciales, oficinas u otros) se procura, primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar y no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales se pueden hacer efectivos por un proceso de ejecución independiente: cosa diferente es que, si la causal alegada es la mora del arrendatario y este quiere oponerse, debe consignar los cánones adeudados, como igual lo debe seguir haciendo durante el transcurso del proceso, pero esa consignación obedece a razones enteramente distintas de las de convertir este proceso en un juicio para obtener el recaudo de cánones atrasados, pues, se insiste, es básicamente la de lograr la restitución del bien dado en arrendamiento. Señala el artículo 384 del Código General del Proceso, que cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, a esta se debe acompañar prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario o prueba testimonial siquiera sumaria.

Si la demanda se fundamenta en la mora en el pago de la renta, el demandado 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 aquel". Por su parte, el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, establece: "Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución".



El inciso 2° del ordinal 4° del artículo 384 del Código General del Proceso establece que cuando el arrendatario alega la causal de incumplimiento por falta de pago, la posibilidad del arrendador de ser oído en el proceso queda sujeta al cumplimiento de una carga de tipo probatorio, como es presentar ante el Juez de Conocimiento la prueba de que efectivamente se han pagado los cánones de arrendamiento adeudados. De igual manera, el inciso 3° del mismo artículo limita el derecho del demandado a ser oído en el juicio cuando, cualquiera que sea la causal invocada, si no consigna a órdenes del Juzgado los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias.

La Honorable Corte Constitucional en sentencia T - 427 de julio 2 de 2014, con ponencia del honorable magistrado, doctor ANDRÉS MUTIS VANEGAS, precisó:

“que a pesar de que dichas normas introducen verdaderas condiciones a los derechos de defensa y contradicción de los demandados en los procesos de restitución de inmuebles arrendados, aquellas son necesarias para garantizar la celeridad y la eficacia de tales procesos.

De igual forma, ha señalado que no obstante existir el principio procesal en virtud del cual quien alega un hecho debe probarlo en juicio, el hecho del “no pago de los cánones” es una negación indefinida casi imposible sustentar por parte del demandante y, por el contrario, muy fácil de desvirtuar por el demandado, pues con la sola presentación de los recibos de pago queda sin fundamento la demanda.

En esa medida, en las sentencias reseñadas esta corporación estimó como constitucional el actuar del legislador, que en desarrollo de los nombrados principios de celeridad y eficacia procesales, invirtió la carga de la prueba en las circunstancias específicas consagradas (...).”

El artículo 1602 del Código Civil dispone “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por



consentimiento mutuo o por causas legales”; así mismo, en el canon 1603 ídem se estipula que «Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella». En desarrollo de los anteriores mandatos, el artículo 1973 Código Civil definió 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 consagró, que «En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario». (Subraya del Despacho).

Así las cosas, resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, 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 duda la confianza y buena fe de la relación negocial.

No cabe duda que las vicisitudes del proceso de restitución de inmueble arrendado, lo mismo que la estructura y reglamentación definidas en la legislación procedimental civil para dicho trámite, incumben solamente a las partes, y por ende, la consecuencia prevista en el inciso segundo del artículo 39 de la Ley 820 de 2003, y que fue reproducida de manera literal en el numeral 9° del canon 384 del Código General del Proceso, según la cual “Cuando la causal de restitución sea exclusivamente mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.”, es aplicable únicamente para las partes del convenio, es decir, de manera exclusiva para el arrendador y el arrendatario.

Entonces, considera el Despacho que están acreditados los presupuestos procesales que habilitan estudiar el fondo del asunto, infiriéndose que procede la terminación del contrato de arrendamiento verbal celebrado el 14 de septiembre de 2021, objeto de Litis, ante la existencia por parte del



demandado de un incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento pactado, como pasa a explicarse.

b. Premisas fácticas

Junto a la demanda de restitución de inmueble arrendado promovida por SANDRA MILENA FIERRO SERNA, contra MIGUEL VILLAGRÁN MÉNDEZ, para acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes, fueron aportadas dos declaraciones extrajuicio realizadas ante la Notaría Única de Granada, Meta, el 7 de octubre de 2022, realizadas por DORIS SERNA AMADO y MARIA ELVIA DAVILA MORALES, personas mayores de edad, quienes declararon sobre la existencia del contrato de arrendamiento entre las partes del presente proceso, celebrado el 14 de septiembre de 2021, con un canon de arrendamiento por valor de \$470.000 pagaderos en forma mensual dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, el cual se trata de una casa de habitación con un local comercial que hace parte de un predio de mayor extensión ubicado en la calle quinta No.4-120/124/128/135 del centro poblado de Cacayal en Lejanías, Meta, con los siguientes linderos: SUR: En extensión de 4.30 metros linda con vía pública que conduce de Granada a Lejanías, M. (trocha 4) en parte y en 3.10 metros con predio en posesión del señor WILMAN ARBEY VILLAMIL ALVAREZ. Por el NORTE. En 8.30 metros linda con predios de señora SANDRA FIERRO SERNA. Por el ORIENTE: En 14 metros con predios de propiedad y posesión de la señora SANDRA FIERRO SERNA. Por el OCCIDENTE, en 14.50 metros con propiedades de la señora OTILIA VEGA.

Mediante auto de fecha 26 de julio de 2023, se tuvo como notificado mediante aviso al demandado respecto del auto admisorio de la demanda de fecha 15 de febrero de 2023, quien dentro del término del traslado respectivo no propuso excepción ni recurso alguno, otorgando poder al abogado RUBEN DARIO HOYOS AVENDAÑO, a quien se le reconoció personería para actuar como apoderado del demandado.



VI. CONCLUSIÓN

Dentro del presente proceso se encuentra acreditada la existencia del contrato de arrendamiento mediante las declaraciones extrajudiciales realizadas por DORIS SERNA AMADO y MARIA ELVIA DAVILA MORALES, el 7 de octubre de 2022, sin que dentro del término del traslado de la demanda, el extremo demandado haya desvirtuado la existencia del citado contrato de arrendamiento o acreditado haber realizado el pago, sin proponer excepción ni recurso alguno.

En concordancia con lo anterior, el artículo 384 del Código General del Proceso estipula, en su numeral 3º, como regla de la restitución de inmueble arrendado que si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución, situación que ocurren en el presente caso, pues como ya se indicó pese a haber sido debidamente notificado el demandado mediante aviso, el demandado MIGUEL VILLAGRÁN MÉNDEZ, guardó silencio.

Por todo lo anterior, se concluye que es procedente la terminación del contrato de arrendamiento y la respectiva restitución del inmueble arrendado solicitado en la demanda.

VII. DECISIÓN FINAL:

Por lo hasta aquí expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Lejanías, Meta, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero: Declarar probada la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento invocados por el extremo demandante, conforme lo expuesto.



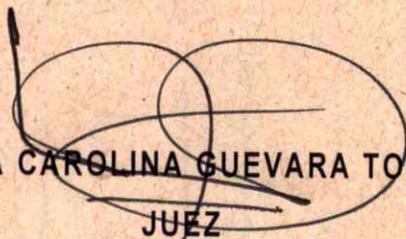
Segundo: Decretar la terminación del Contrato de Arrendamiento celebrado entre SANDRA MILENA FIERRO SERNA y MIGUEL VILLAGRÁN MÉNDEZ, el día 14 de septiembre de 2021, con un canon de arrendamiento por valor de \$470.000, el cual se trata de una casa de habitación con un local comercial que hace parte de un predio de mayor extensión ubicado en la calle quinta (5ª) No. 4-120/124/128/135 del centro poblado de Cacayal en Lejanías, Meta, con los siguientes linderos: SUR: En extensión de 4.30 metros linda con vía pública que conduce de Granada a Lejanías, M. (trocha 4) en parte y en 3.10 metros con predio en posesión del señor WILMAN ARBEY VILLAMIL ALVAREZ. Por el NORTE. En 8.30 metros linda con predios de señora SANDRA FIERRO SERNA. Por el ORIENTE: En 14 metros con predios de propiedad y posesión de la señora SANDRA FIERRO SERNA. Por el OCCIDENTE, en 14.50 metros con propiedades de la señora OTILIA VEGA.

Tercero: Ordenar la restitución del bien inmueble descrito en el numeral anterior, a favor de la señora SANDRA MILENA FIERRO SERNA y a cargo de MIGUEL VILLAGRÁN MÉNDEZ, dentro del término de **quince (15) días hábiles**, siguientes a la ejecutoria de esta providencia. De no proceder a la entrega, se decreta el lanzamiento en los términos establecidos por el precepto 308 del Código General del Proceso.

Cuarto: Se condena en costas al demandado. Tásense.

Quinto: Se fijan como agencias en derecho la suma de \$451.200.00, para que sean tenidas en cuenta al momento de liquidar costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


YOHANA CAROLINA GUEVARA TOLOSA
JUEZ



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LEJANÍAS, META.

La presente providencia se notificó por ESTADO No.

66 del 13 DE DICIEMBRE DE 2023


LILIANA CAROLINA MOJICA BARRIOS
Secretaria