

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
Demandante: LEONILA GOMEZ DE GALLEGO  
Demandada: YEISICA PEREZ CASTAÑO  
Radicado: 631904089002 -2021- 00162-00  
Sentencia: N° 048

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL**  
Circasia Quindío, junio tres de dos mil veintidós

Procede el despacho a proferir la sentencia de única instancia dentro del proceso de la referencia, al no evidenciarse causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y deba decretarse, precisando que, por economía procesal se proferirá de plano decisión de fondo.

**ANTECEDENTES**

La demanda se fundamenta en los siguientes hechos:

1. La señora Leonila Gómez de Gallego, propietaria del inmueble ubicado en la carrera 16 Nro. 8-11 del municipio de Circasia, en calidad de arrendadora, celebró contrato de arrendamiento con la señor YEISICA PEREZ CASTAÑO, el 13 de julio de 2021, por término de seis meses, respecto de inmueble antes referenciado.
2. Dicho contrato de arrendamiento se renovó automáticamente por periodo igual, por lo que en la actualidad se encuentran haciendo uso y gozando el inmueble.
3. Acordaron las partes como canon de arrendamiento la suma de \$600.000 mensuales anticipados, pagaderos los trece primeros días de cada mes.
4. La arrendataria ha incumplido las obligaciones contraídas, concretamente lo relacionado con la cancelación anticipada de los cánones de arrendamiento de dicha vivienda, correspondientes al momento de presentar la demanda, a los meses de agosto a octubre 06 de 2021, por la suma de \$600.000, cada mes.
5. La señora Yeisica no ha querido atender requerimiento para que cancele los cánones adeudados, ni ha querido entregar el inmueble
6. Configurándose con el acto anterior la causal para solicitar la terminación del contrato y la restitución del inmueble

**LAS PRETENSIONES:**

Se invocaron como pretensiones: que se declare la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito el 13 de julio de 2021 entre Leonila Gómez de Gallego como arrendadora y Yeisica Pérez Castaño por haber incumplido, esta última con una de las obligaciones contraídas al firmar el contrato de arrendamiento, como es el pago oportuno de los cánones de arrendamiento, de julio a octubre de 2021; ordenar a la arrendataria la restitución y entrega del inmueble a la Leonila Gómez de Gallego; ordenar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados desde la presentación de la demanda hasta la ejecutoria de la sentencia; solicitan se realice inspección judicial para conocer el estado del inmueble; no escuchar a la demandada hasta que demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor adeudado y los cánones causados en el trámite del proceso; condenar en costas y gastos del proceso a la parte demandada.

**LA ACTUACIÓN PROCESAL:**

La Demanda fue presentada el día 6 de octubre de 2021 y como la misma reunía los requisitos de ley, fue admitida, ordenándose imprimirle el trámite legal, realizar la notificación personal a la demandada con la advertencia de que no será escuchada dentro del proceso hasta acreditar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y los causados durante el trámite procesal, se

fijó fecha para la inspección judicial y se decretó medida cautelar condicionada a la previa constitución de caución.

Realizada la inspección judicial el 5 de abril de 2022, se niega la entrega provisional del inmueble, y la parte actora procede a realizar la notificación a la demandada, en el inmueble objeto de restitución el día 6 de abril de 2022 la cual se considera surtida el 08 de abril del presente año, agotándose el respectivo término sin que se recibiera contestación.

#### **PRESUPUESTOS PROCESALES:**

a.) Competencia. Radica en este despacho por el factor objetivo cuantía (Art. 25 y 26 num. 6 del C.G.P.) y por el lugar de ubicación del bien. Factor territorial (Art. 28 num. 1° y 7° ibídem).

b.) Capacidad para ser parte. La posee tanto la demandante como la demandada por el solo hecho de ser personas naturales. (Art. 53 ib).

c.) Capacidad Procesal. Igualmente se cumple cabalmente ya que la parte demandante y la demandada son personas naturales, mayores de edad, de quienes se presume pueden disponer libremente de sus derechos (Art. 1503 del C. Civil y 54 del C.G.P.).

d) La demanda en forma. La que es materia de estudio cumple con las exigencias generales de los Arts. 82 y siguientes y 384 del C.G.P., así como la ley 820 de 2003.

#### **PRESUPUESTOS SUSTANCIALES:**

Legitimación en la causa. Este presupuesto no ofrece reparo alguno, ya que la demandante ha probado, allegando el contrato de arrendamiento suscrito, en calidad de arrendadora y la demandada, igualmente tiene la calidad de arrendataria del bien objeto de restitución.

Derecho de Postulación. No es necesario agotar este presupuesto, teniendo en cuenta que las partes pueden actuar en causa propia, por tratarse de proceso de mínima cuantía.

#### **CONSIDERACIONES JURIDICAS:**

La pretensión elevada tiene su génesis en un contrato de arrendamiento de vivienda regulado por el artículo 3º de la Ley 820 de 2003 y demás normas concordantes, contrato que es ley para las partes, pues el artículo 1602 del Código Civil, prescribe que: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*

Las causales invocadas por la demandante es el incumplimiento del contrato, al encontrarse en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de la vivienda.

El numeral 3º del artículo 384 del C.G.P. establece que en caso de ausencia de oposición a la demanda como ocurre en este evento, el Juez debe proferir sentencia ordenando la restitución, por tener la ocurrencia en el presente proceso que la parte demandada no dio trámite a lo ordenado en el auto admisorio de la demanda, como es el consignar los cánones de arrendamiento adeudados y lo que se causaren en el trámite del proceso no será escuchada. Considera el despacho entonces que debe dictarse sentencia sin necesidad de convocar a las partes a audiencia.

El artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita que va envuelta en todo contrato bilateral, que da la oportunidad al contratante cumplido de demandar del contratante incumplido el cumplimiento o resolución del contrato; pero tratándose de contratos de tracto sucesivo lo propio es hablar de la terminación, pues los efectos se dan para el futuro y no para el pasado.

De conformidad entonces con lo anterior, en el presente proceso se debe demostrar lo siguiente:

1.- La existencia de un contrato válido

- 2.- Que el actor es un contratante cumplido y,
- 3.- El incumplimiento del demandado

Ahora, el contrato de arrendamiento está regulado en el Código Civil y más específicamente en la actual Ley 820 del 2003 -Régimen de Arrendamiento de Vivienda, que consagra las obligaciones del arrendatario entre las cuales se contempla la de pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido, señalándose, en el artículo 22 numeral primero, como causal para dar por terminado el contrato la no cancelación por parte de éste de las rentas y reajustes del mismo, dentro del término estipulado.

Para el caso particular se tiene que la demandante Leonila Gómez de Gallego, actuando mediante apoderada judicial, en el escrito de demanda señala que suscribió con YEISICA PEREZ CASTAÑO, contrato de arrendamiento, el 13 de julio de 2021, respecto del inmueble urbano ubicado en la carrera 16 nro. 8-11 jurisdicción del municipio de Circasia Quindío, destinado exclusivamente para vivienda, contrato en el que se fijó un canon mensual de \$ 600.000 que serían cancelados los trece primeros días de cada período, el que fuera incumplido por la demandada, quien adeuda desde el mes de agosto hasta la fecha de la presentación de la demanda en el mes de octubre de 2021.

Para el efecto allegó como prueba el contrato de arrendamiento, prueba ésta que en ningún momento fue desvirtuada dentro del proceso, de lo que se colige que nos encontramos ante un contrato válido que vincula como partes contratantes a los actuantes en el proceso, y en cuanto al cumplimiento del actor, la carga se traslada al demandado, debiendo tener en cuenta que durante el término del traslado o con posterioridad no consignó los cánones adeudados para ser escuchado y en consecuencia, se satisface de esta manera los dos primeros requisitos del artículo 1546 del Código Civil.

Ahora, en lo que hace referencia al tercer requisito, esto es, el incumplimiento del demandado por falta de pago del canon de arrendamiento, se hace necesario precisar, que de conformidad con nuestra Jurisprudencia, esta causal de terminación del contrato -NO PAGO- es un hecho indefinido al que no se le puede aplicar el principio general del Derecho Probatorio, según el cual "incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión", operando por virtud de la Ley, la inversión de la carga de la prueba, correspondiéndole entonces al arrendatario desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidos como requisito procesal para rendir sus descargos.

Así entonces, se tiene que el arrendador imputa al arrendatario el incumplimiento de la obligación adquirida en el contrato, que a su vez tienen sustento en la ley, como son el pago del canon de arrendamiento, incumplimiento que, tal como se dejara indicado en párrafo que antecede, está consagrado en la Ley para dar lugar a la terminación del contrato de arrendamiento.

Y para probar esta causal de incumplimiento le basta al actor afirmar que no se le ha cubierto el arrendamiento correspondiente, para el caso en concreto, el canon generado del mes de agosto de 2021 a la fecha, lo que se tendrá por verdadero concretamente la mora en el pago de los cánones a los que se había comprometido en virtud del contrato celebrado.

De esta forma, se hace necesario concluir que se satisfacen en su integridad los requisitos para declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre LEONILA GOMEZ DE GALLEGO y YEISICA PEREZ CASTAÑO, el día trece (13) de julio de 2021 y ordenar la restitución del bien inmueble por parte de la demandada a la demandante LEONILA GOMEZ DE GALLEGO en su calidad de propietaria del inmueble, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente decisión, so pena de disponerse su lanzamiento, aún con auxilio de la fuerza pública.

Igualmente se ordena condenar en costas a la parte demandada.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Circasia Quindío, Administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

**FALLA:**

**PRIMERO:** DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre LEONILA GOMEZ DE GALLEGO y YEISICA PEREZ CASTAÑO, el día 13 de julio de 2021, con vigencia a partir de la fecha de suscripción, respecto del inmueble urbano, cuya dirección es carrera 16 Nro. 8-11 del municipio de Circasia Quindío.

**SEGUNDO:** ORDENAR a YEISICA PEREZ CASTAÑO, restituir a LEONILA GOMEZ DE GALLEGO, el inmueble antes mencionado, debidamente desocupado, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecución de esta providencia.

**TERCERO:** Si dentro del término mencionado no se hace entrega voluntaria del inmueble, se realizará el respectivo lanzamiento. La parte interesada en la restitución, deberá comunicarlo al despacho en forma expresa.

**CUARTO:** La restitución del inmueble la deberá hacer tanto por la demandada, como las personas que al momento de la diligencia deriven derecho alguno sobre el mismo.

**QUINTO:** Se condena en costas a la parte demandada.

**SEXTO:** Hecho lo anterior, archívese el expediente previa cancelación de su radicación.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**



Escaneado con CamScanner

**ADRIANA GAVIRIA MARQUEZ**

**Juez**

LA SENTENCIA ANTERIOR SE NOTIFICO  
POR FIJACIÓN EN ESTADO EL

06 DE JUNIO DE 2022



LUZ MARINA ESCOBAR CARDONA  
SECRETARIA