

Proceso: VERBAL RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: EDY OSORIO SANCHEZ
Demandados: JUAN JOSE CUELLAR ARIAS
 JOSÉ HERMES CUELLAR ACOSTA
Radicado. 631904089002 -2021- 00170-00
Sentencia. N° 047

JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL
Circasia Quindío, junio dos 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. El señor José Nolberto Murillo Calderón (QPD) y los señores Juan José Cuellar Arias y José Hermes Cuellar Acosta, suscribieron contrato de arrendamiento el 01 de julio de 2019, por término de un año, respecto de lote rural denominado La Zulia Vereda Riobamba mejorado con casa de habitación, ubicado en jurisdicción de Circasia Quindío.
2. Dicho contrato de arrendamiento se renovó automáticamente partir del 01 de julio de 2020, 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 \$1.800.000 mensuales anticipados, pagaderos los cinco primeros días de cada periodo. Igualmente, que el inmueble se destinaria para vivienda familiar y caso de incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones contraídas se constituiría en deudora con la otra por la suma de CINCO MILLONES DE PESOS, sin menos cabo de los perjuicios que puedan ocasionar el incumplimiento.
4. Los arrendatarios cancelarían los servicios públicos domiciliarios de agua, alcantarillado y energía.
5. El 10 de diciembre de 2020 fallece el arrendador señor José Nolberto Murillo, y su esposa la señora Edy Osorio Sánchez tramita la respectiva liquidación de la sociedad conyugal y sucesión intestada, ante la Notaria Primera del Circulo de Armenia, materializando dicho trámite mediante la escritura 1165 del 10 de abril de 2021, donde en calidad de cónyuge y cesionario de todos los derechos herenciales a título universal, le fueron adjudicados todos bienes dejados por el causante, entre ellos la posesión del lote objeto material de la presente demanda.
6. Los arrendatarios han 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 enero a octubre de 2021, por la suma de \$1.800.000, cada mes.
7. La señora Edy Osorio Sánchez, en calidad de poseedora del bien, continuadora de todos los derechos que tenía su fallecido esposo, tiene conocimiento de que los arrendatarios no están cumpliendo con el pago de los cánones de arrendamiento, además de estar realizando mejoras no autorizadas en el inmueble, les envía por escrito y correo

certificado un requerimiento el 24 de septiembre de 2021, solicitándoles se abstengan de realizar mejoras al inmueble sin previa autorización por escrito de su parte.

8. Configurándose con los actos anteriores dos causales para solicitar la terminación del contrato y la restitución del inmueble

LAS PRETENSIONES:

Se invocaron como pretensiones: que se declare legalmente terminado el contrato de arrendamiento de vivienda suscrito entre José Nolberto Murillo como arrendador y Juan José Cuellar Arias y José Hermes Cuellar Acosta por haber incumplido, los dos últimos con algunas de las obligaciones contraídas al firmar el contrato de arrendamiento, como es el pago oportuno de los cánones de arrendamiento, de enero de octubre de 2021; ordenar a los arrendatarios la restitución y entrega del inmueble a la cónyuge sobreviviente en su calidad de poseedora y cesionaria de todos los derechos herenciales del señor José Nolberto Murillo, escritura 1165 del 10 de abril de 2021 de la Notaria Primera del Círculo de Armenia; en caso de no efectuarse la entrega ordenar la entrega y practicar la diligencia de lanzamiento con la fuerza pública de ser necesario; no escuchar a los demandados hasta que demuestren que han consignado a órdenes del juzgado el valor adeudados 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 15 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 los demandados con la advertencia de que no serían escuchados dentro del proceso hasta acreditar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y los causados durante el trámite procesal.

La notificación a los demandados se llevó a cabo personalmente a José Hermes el 17 de enero de 2022, al predio objeto del contrato de arrendamiento la cual se considera surtida el 19 de enero del presente año, por su parte a Juan José al correo electrónico suministrado en el escrito de la demanda el día 12 de enero de 2022, mediante correo electrónico recibido el 07 de febrero de 2022 los demandados mediante apoderado judicial abogado Carlos Mario Daza Sánchez, contestan la demanda presentando como excepciones de fondo la denominada buena fe; falta de legitimación en la causa por activa, respuesta recibida dentro del término otorgado a cada uno de los demandados para contestar, por lo que se requiere a la apoderada para que remitiera la constancia de recibido en el buzón, presentando recurso contra el citado auto, sustentado en el sentido que otorgaron poder a un abogado para que los represente, y dicha contestación fue en término que establece la norma para contestar y excepcionar, lo que evidencia que efectivamente se recibió tanto la notificación física como la electrónica, pues no recibió rechazo del correo enviado, pero con posterioridad, renuncia a dicho recurso, motivo por el cual agotado todo el trámite, pues evidentemente por parte de los demandados se recibieron las respectivas notificaciones, por su contestación oportuna.

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 la escritura 1165 del 10 de abril de 2021 de la Notaria Primera del Círculo de Armenia Quindío, su calidad de cónyuge sobreviviente y subrogatoria de los derechos herenciales a título universal, incluido obviamente el contrato de arrendamiento suscrito, en calidad de arrendador por su fallecido esposo y los demandados, igualmente tienen la calidad de arrendatarios 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 y el estar realizando mejoras no autorizadas en 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 las partes no dieron 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 serán escuchados. 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 EDY OSORIO SANCHEZ, actuando mediante apoderada judicial, en el escrito de demanda señala que su difunto esposo suscribió con JUAN JOSE CUELLAR ARIAS Y JOSE HERMES CUELLAR ACOSTA, contrato de arrendamiento, el 01 de julio de 2019, respecto del inmueble rural denominado La Zulia, ubicado en la vereda Riobamba jurisdicción del municipio de Circasia Quindío, destinado exclusivamente para vivienda, contrato en el que se fijó un canon mensual de \$ 1.800.000 que serían cancelados los cinco primeros días de cada período, el que fuera incumplido por los demandados, según la demanda después del fallecimiento del señor Murillo, quienes adeudan desde el mes de enero 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 enero 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 JOSE NOLBERTO MURILLO CALDERON, el día uno (01) de julio de 2021 y ordenar la restitución del bien inmueble por parte de los demandados a la demandante EDY OSORIO SANCHEZ en su calidad de subrogatoria y/o cesionaria de los derechos herenciales a título universal, 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 vencida y no escucharla dentro de este asunto en razón a que no le dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 820 del 2003, para ser oída en el proceso.

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 JOSÉ NOLBERTO MURILLO CALDERON cesionaria o subrogatoria EDY OSORIO SANCHEZ Y JUAN JOSÉ CUELLAR ARIAS y JOSÉ HERMES CUELLAR ACOSTA, el día 01 de julio de 2019, con vigencia a partir de la fecha de suscripción, respecto del predio rural denominado La Zulia ubicado en la vereda Riobamba jurisdicción del municipio de Circasia Quindío.

SEGUNDO: ORDENAR a JUAN JOSE CUELLAR ARIAS y JOSÉ HERMES CUELLAR ACOSTA, restituir a EDY OSORIO SANCHEZ, 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.

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

QUINTO: Se condena en costas a la parte demandada.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ADRIANA GAVIRIA MARQUEZ
Juez

LA SENTENCIA ANTERIOR SE NOTIFICO
POR FIJACIÓN EN **ESTADO** EL
03 DE JUNIO DE 2022



LUZ MARINA ESCOBAR CARDONA
SECRETARIA