



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Proceso: VERBAL RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandantes: GUILLERMO VILLA JARAMILLO
OLGA BEATRIZ VELEZ JARAMILLO
Demandado: EDWAR RODRIGUEZ CARDONA
Radicado. 631904089002 -2021- 00181-00
Sentencia. N° 0012

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL
Circasia Quindío, febrero ocho de dos mil veintitrés

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, no fue contestada la demanda y revisada la cuenta de depósitos judiciales del despacho, no se dio cumplimiento a lo ordenado en el auto admisorio de la demanda, se consignar los cánones de arrendamiento.

ANTECEDENTES

La demanda se fundamenta en los siguientes hechos:

1. Los señores Guillermo Villa Jaramillo y Olga Beatriz Vélez Jaramillo, suscribieron contrato de arrendamiento con el señor Edwar Rodríguez Cardona, respecto de bien inmueble ubicado en la calle 3 Nro. 12-46 denominado Las Yeguas, identificado con matrícula inmobiliaria 280-14788 del área urbana de Circasia Quindío
2. Dicho contrato de arrendamiento se suscribió el 01 de enero de 2018 con un término inicial de duración de siete años, contados a partir de la fecha de suscripción.
3. El canon de arrendamiento seria pagado mensual anticipadamente los cinco primeros días de la cada mensualidad.
4. El arrendatario incurrió en mora en el pago del canon de arrendamiento desde el mes de marzo de 2019, aunque realizo abonos con posterioridad, los que fueron imputados a los adeudados en orden de antigüedad, adeudando para la fecha de la presentación de la demanda desde mayo 1 de 2020 al 31 de octubre de 2021.
5. El arrendador se obligó al pago de los servicios públicos domiciliarios con cuenta el inmueble.

6. El 9 de septiembre de 2021 se le hizo el requerimiento prejudicial por mora, en el cumplimiento de las obligaciones contractuales
7. Las partes pactaron en caso de incumplimiento cláusula penal por un valor de 2 salarios mínimos mensuales legales vigentes, sin menoscabo de los cánones de arrendamiento y los perjuicios que pudieran ocasionarse.
8. Los demandantes le han otorgado poder para adelantar este proceso.

LAS PRETENSIONES:

Se invocaron, con base en los hechos antes narrados, como pretensiones: que se declare legalmente terminado el contrato de arrendamiento, suscrito entre Guillermo Villa Jaramillo y Olga Beatriz Vélez Jaramillo como arrendadores y Edwar Rodríguez Cardona por haber incumplido, este último con el pago oportuno de los cánones de arrendamiento pactados desde el 01 de enero de 2018, del inmueble ubicado en la calle 3 Nro. 12-16 Las Yeguas de Circasia Quindío; ordenar la restitución del bien inmueble a los arrendadores; de no efectuarse la entrega ordenar el lanzamiento bien directamente por el despacho o parte de la autoridad policial competente; se condene al demandado al pago de las costas y agencias en derecho.

LA ACTUACIÓN PROCESAL:

La Demanda fue presentada el día 03 de noviembre de 2021 y como la misma reunía los requisitos de ley, fue admitida, ordenándose imprimirle el trámite legal, realizar la notificación personal al demandado con la advertencia de que no sería escuchado dentro del proceso hasta acreditar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y los causados durante el trámite procesal.

La notificación al demandado se llevó a cabo en la dirección informada el 08 de julio de 2022, según la documentación allegada, agotado el término de traslado no se reciben documentos que den contestación a la demanda.

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 los demandantes han probado, allegando el contrato de arrendamiento suscrito, en calidad de arrendadores y el demandado, en la calidad de arrendatario 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 el demandante es el incumplimiento del contrato, al encontrarse en mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

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 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, máxime que no hicieron manifestación alguna ante la notificación de la demanda. 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 los demandantes GUILLERMO VILLA JARAMILLO Y OLGA BEATRIZ VÉLEZ JARAMILLO como arrendadores, actuando mediante apoderado judicial, en el escrito de demanda señala que suscribió con EDWAR RODRÍGUEZ CARDONA, contrato de arrendamiento, el 01 de enero de 2018 por un término de siete años, respecto del inmueble ubicado en la calle 3 N. 12-16 Las Yeguas del municipio de Circasia Quindío, contrato en el que se fijó un canon mensual de \$ 328.000 que serían cancelados los cinco primeros días de cada período, el que fuera incumplido por el demandado, según la demanda a partir del mes de marzo de 2019, hasta la fecha de la presentación de la demanda el 03 de noviembre 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, aunque por parte del apoderado de informo de abonos a la deuda 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 marzo de 2019 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 GUILLERMO VILLA JARAMILLO Y OLGA BEATRIZ VELEZ JARAMILLO, el día uno (01) de enero de 2018 y ordenar la restitución del bien inmueble por parte del demandado EDWAR RODRIGUEZ CARMONA, a los demandantes GUILLERMO VILLA JARAMILLO Y OLGA BEATRIZ VELEZ JARAMILLO, en su calidad de propietarios, 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, fijando como agencias en derecho la suma de \$110.200.

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 GUILLERMO VILLA JARAMILLO Y OLGA BEATRIZ VELEZ JARAMILLO, propietarios y EDWAR RODRÍGUEZ CARMONA, el día 01 de enero de 2018, con vigencia a partir de la fecha de suscripción, respecto del inmueble ubicado en la calle 3 No. 12-16 Las Yeguas del municipio de Circasia Quindío.

SEGUNDO: ORDENAR a EDWAR RODRIGUEZ CARMONA, restituir a GUILLERMO VILLA JARAMILLO Y OLGA BEATRIZ VELEZ JARAMILLO, 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 el demandado, como las personas que al momento de la diligencia deriven derecho alguno sobre el mismo.

QUINTO: Se condena en costas a la parte demandada. Se fija como agencias en derecho la suma de \$110.200

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA GAVIRIA MARQUEZ

Jueza

LA SENTENCIA ANTERIOR SE NOTIFICO
POR FIJACIÓN EN ESTADO EL

9 DE FEBRERO DE 2023

LUZ MARINA ESCOBAR CARDONA
SECRETARIA

Firmado Por:

Adriana Gaviria Marquez

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 002 Promiscuo Municipal

Circasia - Quindío

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: **9f7a25a182f7d1cb021627c69d03fd6f33cacb8f5918a43f5d7cc3c149644e1a**

Documento generado en 08/02/2023 04:23:45 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>