



REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE PIJAO, QUINDIO

Pijao, Quindío, primero de diciembre de dos mil veintiuno

Radicado N° 6354840890012021-00019-00
Demandante: PARROQUIA SAN JOSÉ DE PIJAO
Demandada: ALBA LIGIA PUENTES SÁENZ
Clase de proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Sentencia civil N°: 007

Con fundamento en el ordinal 3 del artículo 384 del CGP, habida cuenta que no hubo oposición de la parte demandada en el término respectivo¹; que se presentó prueba del contrato de arrendamiento, conforme al numeral primero de la norma encita; y que no hay lugar a decretar pruebas de oficio, se debe dictar sentencia, efecto para el cual se considera:

1.- La demanda

1.1. Hechos

En suma, se relata en la demanda que las partes en contienda celebraron un contrato de arrendamiento sobre un aparta-estudio ubicado en la Calle 11 N° 4-28 del sector urbano del Municipio de Pijao, Quindío, por el término de 6 meses, contados desde el 01 de abril de 2020, con un canon de \$200.000, pagaderos en forma anticipada.

También se refiere que, debido a la situación de pandemia ocasionada por el COVID 19, el arrendador decidió permitir que la arrendataria permaneciera en el inmueble por un plazo mayor al pactado, bajo la promesa de restitución el día 31 de diciembre de 2020, terminación esta que fue comunicada por escrito el 25 de noviembre de igual año.

¹ En cuanto a este aspecto, ha de considerarse, según constancias de notificación aportadas por la parte demandante, que la demandada recibió copia del auto admisorio en fecha 26 de octubre de 2021, en la misma dirección del inmueble arrendado, sin que se hubiera contestado la demanda dentro del término de traslado, de 20 días.

En cuanto a los pagos de cánones, expuso la parte demandante que la arrendadora adeuda la suma de \$1.200.000, correspondiente a los meses de diciembre de 2020 a mayo de 2021, no obstante los requerimientos de pago efectuados, como tampoco ha cancelado el servicio de energía de los meses comprendidos entre abril a noviembre de 2020 y enero a marzo de 2021.

Por último, se afirma en la demanda que la causal por la cual se invoca la restitución es la contemplada en la cláusula 5 del contrato, referida esta al plazo de seis meses, mientras que no se ha logrado la entrega a pesar de requerimientos reiterados.

1.2. Pretensiones

Demandó la arrendadora declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y, en consecuencia, ordenar a la demandada restituir el inmueble entregado en arrendamiento, así como también condenarla a pagar los cánones adeudados, por valor de \$1.200.000, y los servicios públicos debidos.

Finalmente, deprecó comisionar al inspector de Policía del Municipio de Pijao para realizar la diligencia de lanzamiento y condenar en costas a la demandada.

2.- Presupuestos procesales

Es incuestionable la competencia del juzgado para conocer de esta controversia, en razón a la naturaleza contenciosa del proceso, el domicilio del demandado y la ubicación del inmueble. En lo atinente a los demás presupuestos procesales, tales como demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad procesal, también se encuentran satisfechos en el expediente y, así mismo, se encuentran cumplidos los requisitos especiales del art. 384 del CGP, al tiempo que tampoco se evidencia vicio alguno que pueda generar nulidad de la actuación.

3.- Problema jurídico

Consiste en establecer si se encuentran o no demostrados los presupuestos para acceder a las pretensiones de la demanda, orientadas al decreto de la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, arrendadora y arrendatario, con la consecuente orden de restitución del inmueble, así como su entrega, de conformidad con el artículo 384 del CGP, la condena en costas, el pago de los cánones de arrendamiento y los servicios públicos.

En orden a resolver esta problemática, el juzgado abordará los siguientes tópicos: **3.1.**

Fundamentos jurídicos de la decisión; 3.2. Hechos probados; 3.3. Conclusiones; y 4. Decisión

3.1.- Fundamentos jurídicos de la decisión

En tanto el litigio se presentó raíz de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, es menester hacer alusión a las siguientes disposiciones:

El art. 1973 del Código Civil establece, entre otras cosas, el carácter sinalagmático del contrato de arrendamiento en el que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de la cosa y la otra a pagar por este goce un precio determinado. Así, esa concesión del goce o uso de la cosa y el precio que por ella se cancela, amén del consentimiento de las partes que lo celebran, son elementos esenciales del arrendamiento de cosas.

Por ministerio de la ley, una vez perfeccionado el contrato de tal naturaleza, surgen para las partes, arrendador y arrendatario, una serie de obligaciones: para el primero, las comprendidas, actualmente, en el artículo 7º de la Ley 820 de 2003, esencialmente, la de entregar la cosa en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, es decir, útil para el fin por el cual fue arrendada; y, para el segundo, las del artículo 9 de la norma en cita, entre las que se consagra la de usar y conservar la cosa de acuerdo al espíritu del contrato, a no cederlo, ni subarrendar sin el consentimiento del arrendador y a restituirla en el término convenido, todo ello so pena de quedar inmerso en las indemnizaciones a que haya lugar, y, en forma singular, a pagar el precio convenido y los servicios públicos, entre otras.²

Cuando las partes contratantes no se avienen a lo convenido, la ley otorga plenas facultades, previas y puntuales exigencias, para finiquitar su vínculo contractual, como en este caso que el arrendador es quien se abroga esa facultad, a la luz del artículo 22 de la codificación especial, que aduce en su numeral 1º la mora por parte del arrendatario en el pago de la renta, lo cual ocurrió en este caso, acorde a la demanda, durante los meses de diciembre de 2020 a mayo de 2021, según se reseñó en el acápite de hechos, que en cuanto a la falta de pago pueden considerarse demostrados, en la medida en que la parte demandante así lo afirmó y la demandada no demostró el supuesto contrario.

² Concordancias arts. 1974 y s.s. y 1996 y s.s. del C.C.

A este respecto, importa recordar que, si se interpreta la demanda en todo su contexto, se esgrimen tres circunstancias por las cuales se pide decretar la terminación: **la primera**, el vencimiento del término; **la segunda**, la falta de pago de cánones y, **la tercera**, la falta de pago de servicios públicos, no obstante que en el hecho noveno se afirma que la causal invocada es la establecida en la cláusula 5 que, de acuerdo al contrato, versa sobre la vigencia del contrato.

En efecto, la Ley 820 de 2003, “*Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.*”, en el artículo 22 desarrolla las causales para que el arrendador pida unilateralmente la terminación. Precisamente, dentro de ellas se encuentran reguladas las tres causales aludidas, así:

ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. *Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*

1. *La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.*

2. *La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.*

(...)

8. *El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:*

a) *Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año;*

b) *Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación;*

c) *Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa;*

d) *La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento.*

Cuando se trate de las causales previstas en los literales a), b) y c), el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la restitución.

Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el mismo procedimiento establecido en el artículo [23](#) de esta ley.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.”

Lo hasta aquí desarrollado se considera suficiente para resolver, con base en los hechos probados, las pretensiones de la demanda.

3.2.- Hechos probados

Con la demanda se allegó prueba del contrato celebrado por las partes, cuyas obligaciones principales se sintetizan así: el objeto es un aparta-estudio ubicado en la Calle 11 N° 4 -28 del Municipio de Pijao; el canon se pactó en \$200.000, pagaderos en forma anticipada; la fecha de iniciación fue el 01/04/ de 2020 y la terminación el 01/10/2020, con vigencia de seis meses, que, según la demanda, se extendía por consentimiento del arrendador hasta el 31 de diciembre de 2020, debido a la pandemia, situación esta que también consta en oficio del 25 de noviembre de ese año, dirigido a la arrendataria.

Ahora, la parte actora afirmó que la demandada incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento, e incurrió en mora en el pago correspondiente, desde el mes de diciembre de 2020 y enero a mayo de 2021, como también se sustrajo a su deber de pagar los servicios públicos en el interregno comprendido entre los meses de abril a noviembre de 2020 y enero a marzo de 2021, circunstancia que trasladó al extremo pasivo de la relación jurídica sustancial la carga de la prueba, en orden a demostrar lo contrario, es decir, que el pago del canon y del servicio de energía se efectuó cumplidamente y no se incurrió en mora; sin embargo, ello no se hizo, pues la demanda no fue contestada, no se aportaron ni se solicitaron pruebas, como tampoco se controvirtieron las allegadas. Esta pasividad de la parte demandada hace que se tengan por ciertos los hechos y que se dicte la respectiva sentencia con orden de restitución, en los términos de los artículos 97 y 384 del CGP.

3.3. Conclusiones

Conforme quedó demostrado, puede sostenerse que la señora ALBA LIGIA PUENTES SÁENZ incumplió injustificadamente¹ sus obligaciones contractuales, pues se encuentra probada la causal invocada, es decir, la mora en el pago de la renta, causal que, según el numeral 1º del artículo 22 del de la Ley 820 de 2003, es fundamento para dar por terminado el arrendamiento y exigir la restitución del inmueble arrendado a su propietario.

Precisamente, en relación con este aspecto ha dicho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia que la principal obligación natural del arrendatario, dentro de la relación sustancial que ocupa nuestra atención, es el pago del precio o renta y así lo dispone el artículo 2000 del Código Civil cuándo expresa: *“El arrendatario es obligado al pago del precio o renta”*.

El precio, por disposición legal, debe ser cubierto por el arrendatario en el término convenido con el arrendador y en la forma estipulada, pues, no debe pasar inadvertido que lo pactado en los contratos

¹ Para el momento de promoverse el proceso y, actualmente, no son aplicables los efectos del Decreto 579 de 2020, “Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica”

es ley para las partes, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1602 del C.C. y ninguna de ellas puede sustraerse a su cumplimiento, sin causa justificada.

Por otra parte, las partes pactaron expresamente la vigencia, como lo autoriza el artículo 5 de la Ley 820 de 2003, respecto de lo cual, en la cláusula quinta, expresamente, dispusieron que si una de las partes no deseaba renovar el contrato daría aviso a la otra con un mes de antelación al vencimiento del término o de sus prórrogas, lo que en efecto ocurrió, según oficio dirigido por el arrendador a la arrendataria, de fecha 25 de noviembre de 2020.

Súmese a lo dicho que el contrato, a la luz del artículo 6 ibidem, no podía prorrogarse por incumplimiento de las obligaciones de la arrendataria, en cuanto al pago completo del canon y al pago de servicios públicos, cosa que se tiene por cierta, por haberse afirmado tales circunstancias en la demanda y no haberse contestado esta. Luego, entonces, no puede, por justa lógica, mantenerse el inmueble en manos de la arrendataria.

Además, al amparo del artículo 280 del CGP, la conducta procesal de la parte demandada, en cuanto no contestó la demanda, configura un indicio en su contra para afincar la resolución del caso en el sentido decidido, mientras que la conducta procesal de la demandante no permite deducir indicios que la perjudiquen.

En consecuencia, la respuesta al problema jurídico esbozado es que sí se encuentran demostrados los presupuestos para acceder a las pretensiones de la demanda, consistentes en el decreto de la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, con la consecuente orden de restitución del inmueble, así como su entrega.

Con todo, las pretensiones orientadas a reclamar los cánones adeudados, por valor de \$1.200.000, y los servicios públicos debidos, no pueden ser despachadas favorablemente en este momento, ya que para el efecto debe promoverse la respectiva ejecución, de acuerdo con los artículos 306 y 384, numeral 7, in fine, del CGP.

4. Decisión

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Pijao, Quindío, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **FALLA:**

Primero.- DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre la señora ANA LIGIA PUENTES SÁENZ, en su calidad de arrendataria, y la PARROQUIA SAN JOSÉ DE PIJAO, como arrendador, cuyo objeto es el arrendamiento de un bien inmueble, tipo aparta-estudio, ubicado la Calle 11 N° 4 - 28 de Pijao, Quindío, por las consideraciones expuestas en esta sentencia.

Segundo.- ORDENAR a la señora PUENTES SÁENZ que restituya al arrendador el bien inmueble objeto del contrato, cuya terminación se decreta en esta providencia, en un término de

Sentencia, radicado N° 6354840890012021-00019-00

cinco días, contados a partir de la ejecutoria de esta providencia.

Tercero.- De no cumplirse lo ordenado en el punto anterior, desde ya se comisiona a la Inspección de Policía de esta municipalidad para que lleve a cabo **diligencia de lanzamiento**, con la advertencia que podrá hacer uso de la fuerza pública, en caso de ser necesario.

Cuarto.- Con fundamento en el ordinal 8 del artículo 365 del CGP, no hay lugar a costas, pues no aparece prueba de su causación ni elementos para su comprobación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

TIMO LEÓN VELASCO RUÍZ

Juez

Firmado Por:

Timo Leon Velasco Ruiz

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Pijao - 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:

9bf0925e84a5fbfcda00fa0e6aff51863bb5ece041a5e1cea7dc3a4948662732

Documento generado en 01/12/2021 11:26:28 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:

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