



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE PIJAO. QUINDIO

Pijao, Quindío, cinco de octubre de dos mil veintiuno

Radicado N° 6354840890012020-00012-00
Demandante: ANA TERESA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ
Demandado: ELGER ÁLVAREZ TRUJILLO
Clase de proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Sentencia civil N°: 006

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 siquiera sumaria 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 verbalmente un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 12 N° 5-09 del sector urbano del Municipio de Pijao, Quindío, por un término de 1 año, contado desde el 01 de agosto de 2019 y hasta el 30 de julio de 2020, con prórroga automática si las partes con anticipación de tres meses no manifestaban el deseo de terminarlo. De acuerdo con la demanda, el canon pactado fue de \$400.000 a pagar, anticipadamente, dentro de los primeros cinco días de cada mensualidad.

También se refiere que el demandado efectuó el pago de los cánones, mes a mes, hasta el 31 de marzo de 2020 y no efectuó los demás, a partir del mes de abril de ese año, aunque le hizo llegar a la demandante una consignación realizada en el Banco Agrario, el 12 de junio de 2020, por \$300.000, a nombre del señor JOSÉ JAIR RAMÍREZ LÓPEZ.

¹ En cuanto a este aspecto, ha de considerarse que, a través de auto del 23 de julio de 2021, notificado en estado N° 40 del 26 de julio de igual año, se consideró efectuada la notificación de la demandada por conducta concluyente y se concedió el término previsto en el artículo 91 del CGP, sin que se hubiera contestado la demanda.

A este respecto, dijo la demandante que el inquilino ocupa el inmueble desde abril de 2018, gracias debido a un contrato celebrado con el referido señor Ramírez López, por valor de \$400.000, el cual culminó en el mes de julio de 2019, debido a su deceso y, a partir de allí, surgió un nuevo contrato con la demandante, al punto que a ella le pagó la renta durante ocho meses, de agosto de 2019 a marzo de 2020.

Por último, aseguró la arrendadora no haberse rehusado a recibirle el pago por lo que, entonces, no podía efectuar consignación en el Banco Agrario y, así mismo, desconoce si se ha efectuado las consignaciones completas en este banco, a partir del mes de abril.

1.2. Pretensiones

Demandó la arrendadora declarar incumplido el contrato de arrendamiento, por parte del arrendatario y, en consecuencia, decretar la terminación y ordenar al demandado restituir el inmueble ubicado en la Calle 12 N° 5 -09 de Pijao, Quindío.

Finalmente, se deprecó que, de no efectuarse la restitución voluntaria del inmueble, se comisione para tal efecto a la autoridad competente y se condene en costas.

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. Este trámite se adelanta en única instancia, conforme al numeral 9 del citado art.384, pues, la causal de terminación y restitución es la mora en el pago del canon de arrendamiento.

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, y la condena en costas.

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 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.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, a partir del mes de abril de 2020, 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 demandante así lo afirmó y el demandado no demostró el supuesto contrario.

A este respecto, la parte demandante expone que su demandado efectuó consignación por valor de \$300.000 en el Banco Agrario, el 12 de junio de 2020, más desconoce si ha efectuado otras consignaciones de cánones, a partir del mes de abril de 2020, como también niega haberse rehusado a recibirlos, por lo que no era dable efectuar los pagos en el Banco Agrario, sino realizarlos directamente a la arrendataria.

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

A este respecto, importa recordar que 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 10 establece el procedimiento para la consignación extrajudicial del canon de arrendamiento, pero presupone que el arrendador se rehúse a recibirlo, de lo cual, entonces, debe existir prueba.

Para el caso, la parte demandante niega esta circunstancia, lo cual constituye una negación indefinida que la relevaba de prueba e imponía a la parte demandada desvirtuar lo negado, es decir, demostrar que sí hubo reticencia a recibir el pago (art, 167 in fine), lo cual no hizo porque no contestó siquiera la demanda.

Además, la norma en cita obliga a la entidad receptora de la consignación a expedir y entregar a quien la realice dos duplicados del título: uno con destino al arrendador y otro al arrendatario, sumado a que es también obligación del arrendatario dar aviso de la consignación efectuada al arrendador o a su representante, según el caso, mediante comunicación remitida por medio del servicio postal autorizado por el Ministerio de Comunicaciones, junto con el duplicado del título correspondiente, dentro de los cinco días siguientes a la consignación.

Significa lo dicho, que la parte demandada bien podía consignar en el Banco Agrario los cánones de arrendamiento para no incurrir en mora, siempre y cuando **(i)** hubiera demostrado que la arrendadora se rehusó a recibir el pago y **(ii)** hubiese remitido aviso de consignación junto con el duplicado del título a la arrendadora. Ahora, estas circunstancias no fueron acreditadas porque, como se dijo y ahora se insiste, no hubo contestación de la demanda, de modo que ha de presumirse cierta la falta de pago de los cánones por admitir prueba de confesión, en los términos del artículo 97 del CGP.

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 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.

Lo expuesto hasta aquí resulta tan cierto que la Ley 820 de 2003 trae como causal de terminación del contrato, por parte del arrendador, la falta de cancelación del canon. Lo siguiente consagra esta disposición:

“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 (...)".

Lo hasta aquí desarrollado se considera suficiente para resolver con base en los hechos probados.

3.2.- Hechos probados

En la demanda se afirmó la celebración de un contrato de arrendamiento, en forma verbal y como aquella no fue contestada se presume cierto este hecho, por admitir prueba de confesión, en los términos de los artículos 97 y 171 del CGP, concordados.

Además, para acreditar la existencia del contrato, a efectos de valorar el requisito exigido en el ordinal 1 del artículo 384 del CGP, se aportó declaraciones extrajudicio, del señor José Sandalio Zambrano Monar y de José Leopoldo Casas Correa, rendidas en la Notaría Tercera de la ciudad de Armenia, en fechas 15 y 18 de agosto de 2020, en forma respectiva.

Igualmente, se aportan recibos de pago realizados por el actual demandado a la señora Teresa Rodríguez, por valor de \$400.000, mes a mes, durante el periodo comprendido entre agosto de 2019 a marzo de 2020, por concepto de arrendamiento de un apartamento, y un abono consignado en cuenta del Banco Agrario, por \$300.000, el 12 de junio de 2020.

De lo que viene dicho, entonces, no existe duda de la existencia del contrato de arrendamiento. Ahora, se insiste, la parte actora afirmó en la demanda que el demandado incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma estipulada en el contrato e incurrió en mora en el pago correspondiente, desde el mes de abril de 2020, 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 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 controvertieron las allegadas. Esta pasividad de la parte demandada hace que se tengan por ciertos los hechos y que se dicte la respectiva sentencia ordenando la restitución, en los términos de los artículos 97 y 384 del CGP.

3.3. Conclusiones

Conforme quedó demostrado, puede sostenerse que el señor ELGER ÁLVAREZ TRUJILLO incumplió injustificadamente³ 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.

³ 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"

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.

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 TERESA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, en su calidad de arrendataria, y el señor ELGER ÁLVAREZ TRUJILLO, como arrendador, cuyo objeto es el arrendamiento de un bien inmueble, tipo apartamento, ubicado en el tercer piso de la calle 12 N° 5 -09 de Pijao, Quindío, por las consideraciones expuestas en esta sentencia.

Segundo.- ORDENAR al señor ÁLVAREZ TRUJILLO que restituya el bien inmueble objeto del contrato, cuya terminación se decreta en esta providencia, a la señora ANA TERESA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, en un término de 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:

50fc337aee1552ac67f06e1527449b55dd488d8f6e2f0577abbbe21389855d1a

Documento generado en 05/10/2021 04:40:59 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>