



JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL
QUIMBAYA, QUINDÍO

Trece (13) de julio de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO	RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTES	ALEXANDER BEDOYA VALLEJO, VALENTINA BEDOYA VALLEJO, y JOSE ESPER VANEGAS DUARTE
DEMANDADOS	EMERSON DILMER PEÑAFIEL SOLARTE, y CARLOS ANDRES CADAVID OCAMPO
PROVIDENCIA	SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA
RADICADO	63-594-4089-002-2023-00132-00

En término legal, pasa este Despacho a emitir el fallo que en derecho corresponde dentro del presente proceso, previo el recuento de los siguientes:

ANTECEDENTES

ALEXANDER BEDOYA VALLEJO, VALENTINA BEDOYA VALLEJO, y JOSE ESPER VANEGAS DUARTE, instauraron demanda, por medio de apoderado judicial, en contra de los señores EMERSON DILMER PEÑAFIEL SOLARTE, y CARLOS ANDRES CADAVID OCAMPO, en condición de arrendatarios, formulando como pretensiones:

- Que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.
- Que se ordene a la parte demandada, restituir a los demandantes el inmueble ubicado en la calle 16 Nro. 5-27 (piso primero parte primera o fondo) del Municipio de Quimbaya Q.
- Que se ordena la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del arrendador.
- Que se condene en costas al demandado.

El sustento fáctico de las pretensiones es el siguiente:

- Los demandantes entregaron en arrendamiento mediante Contrato Escrito el inmueble ubicado en la calle 16 Nro. 5-27 (piso primero parte primera o fondo) del Municipio de Quimbaya; que los arrendatarios se encuentran en mora de cancelar por concepto de arrendamiento, la suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.400.000.oo); debiendo cancelar dicha suma entre el 17 de febrero al 22 de febrero de 2023 y del 17 de marzo al 22 de marzo de 2023. Además que no han cancelado la suma de \$840.000.oo por concepto de incremento en dicho canon de arrendamiento.

La demanda fue presentada para su reparto el día 19 de abril de 2023 y se asignó por reparto a este Despacho Judicial, en la misma fecha.

La notificación del auto admisorio de la demanda se surtió con el demandado EMERSON DILMER PEÑAFIEL SOLARTE de forma personal en las Instalaciones del Juzgado y al señor CARLOS ANDRES CADAVID OCAMPO, conforme a los lineamientos de los Artículos 290 y 291 del Código General del Proceso, en concordancia con lo dispuesto en los Artículos 6º y 8º de la Ley 2213 de 2022.

Mediante auto de 28 de junio de este año, se dio por no contestada la demanda por parte de los demandados, en razón que a pesar que el señor EMERSON DILMER PEÑAFIEL SOLARTE, allegó escrito en ese sentido, el mismo no se tuvo en cuenta, dado que no se cumplió con lo dispuesto en el Inciso 4º del Artículo 384 del Código General del Proceso y el señor CARLOS ANDRES CADAVID OCAMPO, no realizó manifestación alguna.

Consecuente con lo anterior, mediante proveído calendado a 7 de julio de 2023, al no advertir el Despacho practica de prueba alguna se ordenó conforme a los postulados del Parágrafo 3º del Artículo 390 del C.G.P. ingresar el expediente a la lista de procesos a Despacho para adoptar la decisión que en derecho corresponda, al no avizorarse vicio alguno con entidad suficiente para invalidar lo actuado.

CONSIDERACIONES

Lo primero que debe indicarse es que los presupuestos procesales para decidir de fondo se encuentran íntegramente satisfechos (capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso, competencia y demanda en forma).

La demanda instaurada dirige sus pretensiones a obtener la orden para que los demandados EMERSON DILMER PEÑAFIEL SOLARTE, y CARLOS ANDRES CADAVID OCAMPO en condición de arrendatarios, entreguen el bien inmueble descrito en los hechos y pretensiones de la demanda, a los demandantes. Por lo tanto, la legitimación en la causa, por activa y por pasiva sin duda se verifica, entendida como **"....fenómeno sustancial que consiste en la identidad del demandante con la persona a quien la ley le concede el derecho que reclama y en la identidad del demandado con la persona frente a la cual se puede exigir la obligación correlativa** (C.S.J. Sentencia de diciembre 4 de 1981. GJ. t.CLXVI, pág. 639)*¹.

Indica el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P.: **"Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda; el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución..."** (Negrilla del Despacho).

Igualmente el Numeral 4 del citado artículo preceptúa: **"Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.**

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel" (Negrilla del Despacho)

Para el caso concreto, la parte demandada pese a la advertencia, que en el auto admisorio de la demanda se le hiciera, no cumplió la carga mencionada de ejercer su derecho de defensa y contradicción, tal y como se evidencia al interior de la actuación, con las consecuentes resultas que tal omisión conlleva en contra de sus intereses, cuando además exista prueba, como en este caso, de la existencia del acuerdo de voluntades.

En ese sentido, la Corte Suprema de Justicia en expediente 50001-22-13-000-2012-00246-01 de 12 de abril de 2013, M.P. JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ con voz de autoridad ha dicho:

"En efecto, la Sala en un asunto de similares contornos, recalcó la

¹Procesos Ordinarios. Armando Jaramillo Castañeda. Pág.548. Ediciones Doctrina y ley Ltda. 2008

necesidad de efectuar el pago dentro de la oportunidad pactada en el contrato y al efecto indicó que "[l]a valoración de la prueba, se dirigía a analizar el pago oportuno del canon de arrendamiento. La única causal invocada para terminación unilateral de este contrato de arrendamiento, fue la mora, la cual fue atacada por el demandado en la excepción que denominó pago de la obligación, cuando dijo no ser cierto que se debían los cánones de arrendamiento desde la fecha indicada en la demanda, sino que el pago se había venido cumpliendo (...)

"De los documentos y los testimonios revisados en el fallo, se dedujo que la causal invocada estaba probada. Dijo el juzgado: (...) La demandante dijo que desde 1999 ha recibido el pago del canos (sic) por consignación en la cuenta del banco agrario, que a veces se le paga tarde o que no se le ha pagado por las dificultades de la transacción en el régimen tributario a que se acogió, que requirió al demandado y este no le pagó. La situación descrita es la que dio lugar a este proceso. El demandado no pagó cuando tenía que hacerlo, esto es, el cinco de cada mes, incurrió por ende en la mora predicada y por consecuencia incumplió el contrato de arrendamiento sin que pueda predicarse mutuo disenso o purga de la mora, porque estando obligado a pagar por instalamentos, no lo hizo...'. Se evidencia de este pasaje que el juzgado si se refirió a la causal expresamente invocada en la demanda" (Sentencia de 21 de septiembre de 2010, exp. 68001-22-13-000-2010-00341-01).

En el caso sub examine el pago fue previsto para que se efectuara de manera anticipada dentro de "los cinco (5) primeros días de cada mensualidad contractual", término que solo puede extenderse por una vez, en la forma establecida por el artículo 10 de la ley 820 de 2003.

La norma citada indica:

"1. El arrendatario deberá cumplir su obligación consignando las respectivas sumas a favor del arrendador en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, del lugar de ubicación del inmueble, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento."

.....
7. Las consignaciones subsiguientes deberán ser efectuadas dentro del plazo estipulado, mediante la consignación de que trata este artículo o directamente al arrendador, a elección del arrendatario. "

4. Sumado a lo anterior, en cuanto a la valoración de los medios de convicción, se colige de lo anteriormente reseñado, que el propio juzgador de conocimiento, le indicó que el escrito dirigido al demandante (copia de las consignaciones) no era prueba suficiente para determinar que los motivos de incumplimiento se dieron por causa de ese último, luego, no sobra advertir que la ponderación de dichos elementos demostrativos hace parte de la autonomía de la que gozan los jueces en sus decisiones.

Al respecto, la Corte ha reiterado que "(...) el campo en donde fluye la independencia del juez con mayor vigor, es en cuanto a la valoración de las pruebas. Ello por cuanto el administrador de justicia es quien puede apreciar y valorar, de la manera más certera, el material probatorio que obra dentro de un proceso, inspirándose en los principios científicos de la sana crítica; por lo tanto, a juicio de la Corte, la regla general de que la figura de la vía de hecho solamente puede tener una aplicación en situaciones extremas debe ser manejada con un criterio restrictivo (...) de forma que sólo es factible fundar una acción de tutela, cuando se observa en el caso concreto, que de manera manifiesta el operador jurídico ejecuta un juicio irrazonable o arbitrario sobre la valoración probatoria por fuera de las reglas básicas de realización, práctica y apreciación, las cuales se reflejan en la correspondiente providencia. El error en el juicio valorativo, ha dicho

esta Corte, debe ser de tal entidad que debe ser ostensible, flagrante, manifiesto y el mismo debe poseer una incidencia directa en la decisión, condiciones que no se vislumbran en el caso concreto” (Sentencia de 20 de junio de 2010, exp. 11001-02-03-000-2010-00836-00)”

Ahora bien, el problema jurídico a resolver dentro del asunto de la referencia se centra en determinar si existió un contrato de arrendamiento entre los demandantes y los demandados, el cual ha sido incumplido según los hechos de la demanda, al no cancelar de manera oportuna los cánones de arrendamiento correspondientes, los cuales fueron fijados en dicho contrato celebrado de forma escrita, y que por lo tanto se debe proceder a ordenar la restitución del bien inmueble objeto de este proceso.

Bajo esa arista, el Artículo 164 del C.G.P expone *“Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso”*

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 384 del C.G.P, tratándose de un proceso de Restitución de bien Inmueble Arrendado, constituye requisito con el cual se debe acompañar la demanda: *“prueba del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este prevista en el artículo 294, o prueba testimonial siquiera sumaria”*.

Así, en el presente proceso la parte demandante dio cumplimiento a lo exigido por la anterior norma en cita, habiendo acompañado a la demanda el contrato celebrado, los cuales no fueron controvertidos, de donde se desprende la fecha de iniciación del contrato de arrendamiento pactado entre las partes y el canon de arrendamiento pactado, sin que el mismo sufriera variación alguna según consta en los documentos allegados al expediente.

De otro lado, vale recalcar que en el contrato de arrendamiento como en todos los contratos de índole bilateral, se expresa de forma inequívoca la voluntad de las partes; quienes asumen obligaciones recíprocas, cuyo incumplimiento acarrea consecuencias para las mismas.

Presentándose la actuación de esta manera y apreciadas de manera conjunta las pruebas aportadas, se puede inferir que ALEXANDER BEDOYA VALLEJO, VALENTINA BEDOYA VALLEJO, y JOSE ESPER VANEGAS DUARTE, son arrendadores del *“local comercial, ubicado en la calle 16 No. 5 – 27 (piso primero parte interna o fondo) en parque principal del municipio de Quimbaya piso 1, inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-7540 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Armenia Quindío”*, mismo que fuera dado en arrendamiento a los señores EMERSON DILMER PEÑAFIEL SOLARTE, y CARLOS ANDRES CADAVID OCAMPO, por la suma de UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.200.000.00) m/cte.

Se reitera, que a pesar que dentro de este trámite el demandado, fue notificado conforme a los parámetros legales actuales, del proveído que admitió la demanda y recibió los traslados de la misma, no realizó pronunciamiento alguno dentro del término establecido para su contestación.

Finalmente, se debe precisar que se dan los presupuestos jurídicos y jurisprudenciales para ordenar la restitución del bien previamente discriminado.

Luego de realizar un examen integral de todas las pruebas obrantes en el expediente, es del caso indicar que por la parte demandante se acreditó la existencia de un contrato de arrendamiento entre ALEXANDER BEDOYA VALLEJO, VALENTINA BEDOYA VALLEJO y JOSE ESPER VANEGAS DUARTE y CARLOS ABEL CASTAÑEDA con EMERSON DILMER PEÑAFIEL SOLARTE, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.097.035.751. expedida en Quimbaya (arrendatario) y CARLOS ANDRES CADAVID OCAMPO, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.143.368.604 expedida en Cartagena (co-arrendatario).

En consecuencia y sin considerar necesarios otros argumentos, se declarara terminado el contrato de arrendamiento y se ordenara la restitución del inmueble a los demandantes.

Acorde con lo precedente, se conjugan los presupuestos, que para emitir sentencia de lanzamiento consagra el Numeral 3º del Artículo 384 del C.G.P., por lo que se accederá a las

pretensiones formuladas, declarando terminado el contrato de arrendamiento respectivo y ordenando, en virtud de ello, la restitución inmediata del inmueble arrendado, so pena de que se efectúe la entrega del mismo por parte del Despacho, o por la autoridad que este comisione para tal efecto.

Se condenará en costas a la parte demandada de conformidad con el artículo 365 del C.G.P. Se fijan como agencias en Derecho la suma de 1 S.M.M.L.V., de conformidad con los establecido en el Acuerdo PSAA16-10554 de 2016, del Consejo Superior de la Judicatura.

Por lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE QUIMBAYA QUINDÍO**, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

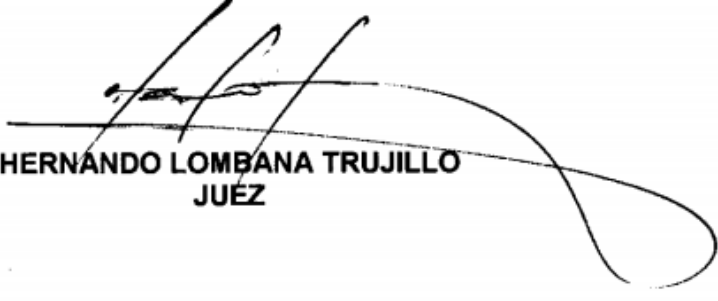
PRIMERO: DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE, realizado sobre el *"local comercial, ubicado en la calle 16 No. 5 – 27 (piso primero parte interna o fondo) en parque principal del municipio de Quimbaya piso 1, inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No. 280-7540 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Armenia Quindío"*, celebrado entre ALEXANDER BEDOYA VALLEJO, VALENTINA BEDOYA VALLEJO y JOSE ESPER VANEGAS DUARTE y CARLOS ABEL CASTAÑEDA con EMERSON DILMER PEÑAFIEL SOLARTE, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.097.035.751. expedida en Quimbaya (arrendatario) y CARLOS ANDRES CADAVID OCAMPO, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.143.368.604 expedida en Cartagena (co-arrendatario), por mora en el pago del canon de arrendamiento.

SEGUNDO: ORDENAR LA RESTITUCIÓN INMEDIATA por parte de los demandados a los demandantes o la persona a quien ellos mismos designen, del inmueble mencionado en el numeral primero, el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza esta providencia.

TERCERO: Si como se ordena en el numeral anterior, no tiene lugar la restitución inmediata del inmueble, se dispondrá el trámite subsiguiente para que el Despacho en forma directa o mediante comisionado realice la entrega, según lo previsto en el Numeral 1º del Artículo 308 del C.G.P., previa solicitud por de los demandantes.

CUARTO: Se condena en costas a la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 365 del C.G.P. Para liquidar las costas se fijan con agencias en derecho la suma de 1 S.M.M.L.V., de conformidad con los establecido en el Acuerdo PSAA16-10554 de 2016, del Consejo Superior de la Judicatura. Las demás costas tásense por Secretaría.

NOTIFÍQUESE.


HERNANDO LOMBANA TRUJILLO
JUÉZ