JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL
QUIMBAYA, QUINDÍO

Quince (15) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO	**RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**
DEMANDANTE	COOPERATIVA DE CAFICULTORES DEL QUINDÌO
DEMANDADOS	ALBA JANETH SEGURO CHAVARRIAGA Y AMPARO DEL SOCORRO CHAVARRIAGA DE SEGURO
PROVIDENCIA	SENTENCIA
RADICADO	63-594-40-89-002-2022-00129-00

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

A N T E C E D E N T E S

La COOPERATIVA DE CAFICULTORES DEL QUINDÌO, instauró demanda, por medio de apoderado judicial, en contra de las señoras ALBA JANETH SEGURO CHAVARRIAGA y AMPARO DEL SOCORRO CHAVARRIAGA DE SEGURO, en condición de arrendatarias, 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 la demandante el local comercial ubicado en la carrera 6 No. 15-26 tercer piso del municipio de Quimbaya, Quindío.
- 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:

- El demandante entregó en arrendamiento mediante Contrato Escrito el inmueble ubicado en la carrera 6 No. 15-26 tercer piso del municipio de Quimbaya, Quindío; que los arrendatarios se encuentran en mora por los meses mayo, junio, julio agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2021 y enero, febrero de 2022.

La demanda fue presentada para su reparto el día 12 de mayo de 2022 y se asignó a este Despacho Judicial, en la misma fecha.

La notificación del auto admisorio de la demanda se surtió con las demandadas ALBA JANETH SEGURO CHAVARRIAGA y AMPARO DEL SOCORRO CHAVARRIAGA DE SEGURO, 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 19 de marzo de este año, se dio por no contestada la demanda por parte de AMPARO DEL SOCORRO CHAVARRIAGA DE SEGURO y el día 1° de febrero de 2023, por parte de ALBA JANETH SEGURO CHAVARRIAGA, sin manifestación alguna.

Consecuente con lo anterior, mediante proveído calendado a 4 de abril de 2024, al no advertir el Despacho practica de prueba alguna se ordenó conforme a los postulados del Parágrafo 3° 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.

C O N S I D E R A C I O N E S

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 ALBA JANETH SEGURO CHAVARRIAGA Y AMPARO DEL SOCORRO CHAVARRIAGA DE SEGURO en condición de arrendatarias, entreguen el bien inmueble descrito en los hechos y pretensiones de la demanda, al demandante. 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 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 lo 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*

[1] *Procesos Ordinarios. Armando Jaramillo Castañeda. Pag.548. Ediciones Doctrina y ley Ltda. 2008*

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 el demandante y las demandadas, el cual ha sido incumplido según los hechos de la demanda, al no cancelar de manera oportuna los cánones de arrendamiento, 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 y el estado de cuenta, respecto a las sumas debidas, 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 reciprocas, 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 ALBA JANETH SEGURO CHAVARRIAGA Y AMPARO DEL SOCORRO CHAVARRIAGA DE SEGURO, son arrendatarios del local comercial ubicado en la carrera 6 No. 15-26 tercer piso del municipio de Quimbaya, Quindío

Se reitera, que a pesar que dentro de este trámite las demandadas, fueron notificados conforme a los parámetros legales actuales, del proveído que admitió la demanda y recibieron 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.

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

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 PROMISCUO MUNICIPAL DE QUIMBAYA QUINDÍO,** administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la Ley,

F A L L A

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, realizado sobre el "*local comercial ubicado en la carrera 6 No. 15-26 tercer piso del municipio de Quimbaya, Quindío"*, celebrado entre la COOPERATIVA DE CAFICULTORES DEL QUINDÌO, identificada con NIT 8900003344 con ALBA JANETH SEGURO CHAVARRIAGA, identificada con C.C. 52.437.519 (arrendataria) y AMPARO DEL SOCORRO CHAVARRIAGA DE SEGURO,

identificada con la cedula de ciudadanía No. 22.172.350 (co-arrendatario), por mora en el pago del canon de arrendamiento y falta de pago de servicios públicos.

SEGUNDO: ORDENAR LA RESTITUCIÓN INMEDIATA por parte de las demandadas al demandante o la persona a quien el mismo designe, 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 parte del demandante.

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
JUEZ