

Proceso: Restitución de Inmueble arrendado No. 2023-00006-00
Demandante: Nora Lilia Sánchez Araque
Demandados: Juliana Andrea Cárdenas Montes
Decisión: Decreta terminación del contrato
Clase: Sentencia.

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Salento-Quindío, treinta y uno (31) de agosto del año dos mil veintitrés

(2023)

Procede en esta oportunidad el Despacho a proferir sentencia de única instancia dentro del presente proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO instaurado por LILIANA SANCHEZ ARAQUE contra JULIANA ANDREA CARDENAS MONTES Y GUSTAVO JAVIER MALAMUT KATS, respecto del inmueble situado en la carrera 9 No. 8-25 Mirador de Frailejones, bloque 4 casa 101 de esta localidad de Salento. La demanda se fundamenta en los hechos que se resumen de la siguiente manera:

HECHOS

1.- El 17 de septiembre del año 2021, la señora NORA LILIA SANCHEZ ARAQUE, dio en arrendamiento, mediante contrato de vivienda urbana, a la señora JULIANA ANDREA CARDENAS MONTES, mayor de edad y vecina de Salento, en calidad de arrendataria y al señor GUSTAVO JAVIER MALAMUT, en su condición de codeudor, un bien inmueble situado en la carrera 9 No. 8-25 Mirador de Frailejones, bloque 4 casa 101, destinado para vivienda urbana de la señora JULIANA ANDREA, contrato que se extendía hasta el 17 de septiembre del año 2022.

2º.- Las partes convinieron a través de contrato de arrendamiento en fijar como canon de arrendamiento la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000) mensuales, pagaderos en forma anticipada dentro de los primeros cinco días de cada mes, por consignación a la cuenta de la demandante.

3º: La demandada JULIANA ANDREA CARDENAS MONTES, incumplió el contrato, pues a la fecha de presentación de la demanda adeuda DOS MILLONES CIENTO SETENTA MIL PESOS (\$2.170.000), siendo requerida por la parte demandante para que haga entrega del inmueble y realice el pago de los cánones adeudados, haciendo caso omiso a dichos requerimientos.

En razón a lo anterior solicita las siguientes,

PRETENSIONES

PRIMERA: Dar por terminado el contrato escrito de arrendamiento de vivienda urbana constituido sobre el inmueble situado en la carrera 9 No. 8-25 Mirador de Frailejones, bloque 4 casa 101 de esta localidad de Salento.

SEGUNDA: Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la restitución del referido inmueble a la señora NORA LILIA SANCHEZ ARAQUE

TERCERA: Que, en caso de no producirse la restitución en el término fijado por el Despacho, se proceda al lanzamiento del referido inmueble.

CUARTA: Condenar en costas a las partes demandadas.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda se admitió mediante auto del 14 de febrero del presente año, se ordenó entre otros notificar de dicho auto a los demandados, se hizo las advertencias indicadas en el artículo 384 numeral 4 del Código General del Proceso.

La demandada JULIANA ANDREA CARDENAS MONTES, previa notificación que se le hizo por la parte demandante para que comparezca a notificarse de la demanda y auto admisorio de la misma, solicita se le conceda el amparo de pobreza consagrado en el artículo 151 del Código General del Proceso, lo que en efecto así se hizo nombrando a la doctora CANDIA JULIETH CRUZ ARIAS por auto del 14 de abril del presente año; posterior a ello, como dicha profesional no aceptó la designación por tener más de cinco procesos a su cargo, por auto del 25 de abril se nombró al abogado RAFAEL HUMBERTO ORTIZ WILCHES, quien tampoco aceptó el cargo por la misma causa, razón por la cual, mediante auto del 23 de mayo último, se nombró a la doctora SANDRA MILENA GONZALEZ, quien sí aceptó el cargo como apoderada por amparo de pobreza de la demandada, a quien se le corrió traslado de la demanda enviándole para ello todo el contenido del expediente el 2 de junio y estando dentro del término se pronunció a cerca de la demanda admitiendo unos hechos y otros no le consta y en cuanto a las pretensiones manifiesta que se atiene a lo probado en el transcurso del proceso. El 28 de julio del presente año se notificó de manera personal el señor GUSTAVO JAVIER MALAMUT KATZ del auto admisorio de la demanda y se le corrió el traslado ordenado, quien a través de mandatario judicial responde a la demanda aceptando unos hechos y negando otros; con respecto a las pretensiones a los literales A, B, C, D manifiesta estar de acuerdo, solicita no le sea aplicado la norma del inciso 4 del artículo 384 del Código General

del Proceso ya que él no se ha beneficiado de la vivienda dada en arriendo, es ajeno al comportamiento de la demandada.

CONSIDERACIONES:

En este momento se encuentra debidamente conformada la relación jurídico-procesal para proferir sentencia de fondo, al satisfacerse los presupuestos procesales, como son: COMPETENCIA: por tratarse de un asunto de mínima cuantía y el lugar de ubicación del predio materia de arrendamiento se encuentra en esta jurisdicción territorial, igualmente por la naturaleza del asunto, artículos 17 y 28 del Código General del Proceso DEMANDA EN FORMA: La que dio lugar al inicio de este proceso reúne los requisitos de ley para las de su clase, artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso. CAPACIDAD PROCESAL PARA SER PARTE: La tienen las partes por ser personas naturales sujetos de derechos, personas que pueden disponer libremente de ellos, artículo 53 y 54 Ibídem. PROCEDIMIENTO: Este proceso se ha tramitado por el procedimiento verbal dispuesto en la Ley para este tipo de asuntos, artículo 384 del Ibídem.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

Se da por activa ya que la demandante es la propietaria del inmueble que dio en arrendamiento, y por la parte pasiva los demandados que tomaron en arrendamiento el predio objeto de restitución.

PARA RESOLVER SE CONSIDERA

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, en similar sentido se prevé en el artículo 870 del Código de Comercio, el cual señala que en los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios.

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 de la parte demandada

El contrato de arrendamiento está regulado en el Código Civil y más específicamente en el Código de Comercio, 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 865 del Código de Comercio que en los negocios jurídicos plurilaterales, el incumplimiento de alguno o algunos de los contratantes no libera de sus obligaciones a los otros, y en forma concordante en el artículo 22 de la ley 820 del 2003 en su numeral primero estipula como causal para dar por terminado el contrato la no cancelación por parte de éste de las rentas y reajustes del mismo dentro de los términos estipulados.

Para el caso en particular se tiene, que la señora JULIANA ANDREA CARDENAS MONTES tomó en arriendo a la señora LILIANA SANCHEZ ARAQUE un inmueble situado en la carrera 9 No. 8-25 Mirador de Frailejones, bloque 4 casa 101 de esta localidad de Salento, y que el señor GUSTAVO JAVIER MALAMUT KATS sirvió de codeudor suscribiendo el contrato de arrendamiento, sin que se haya beneficiado de ninguna forma del citado inmueble.

Para el efecto allega como prueba el contrato de arrendamiento, prueba ésta que en ningún momento fue desvirtuado dentro del proceso. Solicita la parte demandante, como pretensión principal la terminación del contrato de arrendamiento y por consiguiente la restitución del mismo y que, en caso de no cumplirse dentro del plazo que este Despacho señale, sea desalojada del inmueble la señora JULIANA ANDREA CARDENAS MONTES, por lo que resulta dar aplicación con lo dispuesto por el artículo 384 numeral 4 del Código General del Proceso.

Cuando un arrendatario incumple las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento como el pago del canon de arrendamiento, servicios públicos, administración, etc., el arrendador puede iniciar una demanda de restitución del inmueble, y el arrendatario no podrá ser oído (presentar su defensa) hasta tanto no haya pagado ante el juzgado lo que se le acusa deber, o presente las pruebas de que sí ha pagado. Así lo determina el artículo 384 del código general del proceso, que en la parte pertinente manifiesta: «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 periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel.» Igual requisito contempla el artículo 37 de la ley 820 de 2003, ley de arrendamiento de vivienda urbana, que, según la corte constitucional, en la parte procesal también aplica para bienes con destinación diferente a vivienda. Y no sólo debe pagar lo que se le acusa deber, sino lo que se cause durante el proceso judicial, tal como lo dispone el artículo 384 ya citado.

Al respecto del tema, la Honorable Corte Constitucional en sentencia T-35 de 2006, con ponencia del Magistrado MARCO GERARDO MONROY CABRA, ha dicho en uno de sus apartes: "...En oportunidad anterior, y en sede de constitucionalidad, la Corte se ha referido a la exequibilidad de la disposición contenida en segundo numeral del párrafo segundo del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, que introduce una limitación al derecho de defensa de los arrendatarios demandados en procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, en la medida en que sujeta la posibilidad de que éstos sean oídos dentro del proceso, al cumplimiento de una carga consistente en consignar a órdenes del juzgado el valor total de los cánones de arrendamiento adeudados, o presentar los correspondientes recibos de pago o de consignación. En efecto, en la Sentencia C-070 de 1993^[9], en donde la Corte estudió la referida norma, dijo respecto de ella lo siguiente: "La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual "incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión". Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación - no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos. "El desplazamiento de la carga probatoria hacia el

demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones. Para esta Corte es de meridiana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad.”

El demandado puede interponer cualquier excepción en el proceso de restitución de inmuebles, pero hay dos excepciones que tienen un tratamiento especial en este tipo de proceso y que están contenidas en el artículo 384 del código general del proceso. Estamos hablando de las excepciones de pago y desconocimiento del carácter de arrendador. El arrendatario puede alegar que ya pagó lo que le acusan estar debiendo, o alegar que quien lo demandó no fue quien le arrendó, alegaciones que se deben probar en el proceso, tal como lo señala el artículo 384 del código general del proceso.

Frente al presente caso, nos encontramos ante un contrato válido que vincula como partes contratantes a los actuales en el proceso y en cuanto al cumplimiento del actor, la carga se traslada al demandado, quien no ha demostrado el pago de los cánones de arrendamiento, a pesar de lo cual, considera el Despacho, que dada su manifestación de incapacidad económica y por parte del codeudor estar presto al cumplimiento de la obligación, que es pertinente, no dar aplicación al

numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, en aras de respetar los derechos fundamentales del debido proceso, derecho de contradicción y defensa, y acceso a la administración de justicia.

Ahora, en lo que hace referencia al tercer requisito, esto es, el incumplimiento de la parte demandada por no pagar los cánones de arrendamiento en la forma estipulada en el contrato, es una causal de terminación del contrato. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento debido al incumplimiento del mismo.

Así entonces, se tiene que la parte arrendadora imputa a arrendatario el incumplimiento de la obligación adquirida en el contrato, que a su vez tienen sustento en la ley, como son la restitución del inmueble por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y la terminación anticipada del contrato, tal como fue pactado, situación que como se dejara indicado en párrafo que antecede, está consagrado en la Ley para dar lugar a la terminación del contrato de arrendamiento.

De esta forma, se hace necesario concluir que se satisfacen en su integridad los requisitos para declarar terminado el contrato escrito de arrendamiento, celebrado entre los señores LILIANA SANCHEZ ARAQUE como arrendadora y JULIANA ANDREA CARDENAS MONTES como arrendataria y el señor GUSTAVO JAVIER MALAMUT KATS como codeudor de la arrendataria, respecto de un inmueble situado en la carrera 9 No. 8-25 Mirador de Frailejones, bloque 4 casa 101 de esta localidad de Salento

Con relación a imponer condena en costas, considera el Despacho que acorde con la actividad procesal realizada, la cuantía del mismo y que no medio oposición por parte del demandado, se considera prudente en aplicación a lo dispuesto por el numeral 2° del artículo 365 del Código General del Proceso, en concordancia con el Acuerdo PSAA-16-10554 de 2017, emitida por el Consejo Superior de la Judicatura, fijar como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada, la suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente, esto es la suma de \$1.160.000, la cual será incluida dentro de la liquidación de las costas del proceso.

En razón y mérito de lo expuesto, el JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE SALENTO-QUINDIO, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA.

PRIMERO: Dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, se DECLARA terminado el contrato escrito de arrendamiento celebrado entre LILIANA SANCHEZ ARAQUE como arrendadora y JULIANA ANDREA CARDENAS MONTES como arrendataria y el señor GUSTAVO JAVIER MALAMUT KATS como codeudor de la arrendataria, respecto de un inmueble situado en la carrera 9 No. 8-25 Mirador de Frailejones bloque 4 casa 101 de esta localidad de Salento

SEGUNDO: Se ordena la restitución y entrega del mencionado inmueble por parte de la señora JULIANA ANDREA CARDENAS MONTES a favor de la señora LILIANA SANCHEZ ARAQUE, o la persona que la represente legamente, la cual se debe realizar dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

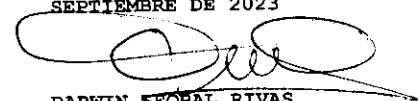
TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada en favor de la demandante, las que se tasarán por secretaría, fijándose como agencias en derecho a cargo de la parte demandada la suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente, es decir, la suma de \$1.160.000, valor que será incluido en la liquidación de las costas.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE:



MILLER GAITAN MARTINEZ
JUEZ

CERTIFICO: QUE LA SENTENCIA QUE ANTECEDE
SE NOTIFICO POR ESTADOS DE HOY 1° DE
SEPTIEMBRE DE 2023



DARWIN ECHOAL RIVAS
Secretario