

Al Despacho del Señora Jueza para lo que se sirva proveer.

Lebrija, octubre 6 de 2022

Martha Cecilia Sánchez Castellanos

Secretaria



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Lebrija, octubre diez (10) de dos mil veintidós (2022)

Se procede a proferir sentencia escrita con apego a lo reglado en el artículo 390 del C.G.P dentro del proceso verbal sumario referenciado en el epígrafe, en razón a que no concurren vicios que puedan generar nulidad de lo actuado y están presentes los presupuestos procesales esenciales.

ANTECEDENTES

LA DEMANDA:

CARLOS JULIO MORENO FAJARDO mediante apoderada judicial, presentó demanda de restitución de inmueble arrendado contra GUILLERMO SUAREZ HERNANDEZ Y MARLENE SUAREZ DE CARDENAS, pretendiendo que se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

Que se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda celebrado el 29 de marzo de 2017 entre CARLOS JULIO MORENO FAJARDO –Arrendador- y GUILLERMO SUAREZ HERNANDEZ Y MARLENE SUAREZ HERNANDEZ – Arrendatarios-, por incumplimiento a la cláusula octava numerales 2 y 4.

Que se condene al demandado a cancelar la cláusula penal.

Se condene al demandado a restituir al demandante el predio objeto del contrato.

Se ordena la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del demandante.

Se condene al demandado el pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

FUNDAMENTOS FACTICOS:

Los hechos que la parte demandante impetró como sustento de las anteriores pretensiones, quedan comprendidos en estas afirmaciones:

Que entre CARLOS JULIO MORENO FAJARDO se celebró un contrato de arrendamiento sobre el inmueble cuya restitución se pretende con el arrendatario GUILLERMO SUAREZ HERNANDEZ Y MARLENE SUAREZ DE CARDENAS.

Que los arrendatarios incumplieron con lo pactado en la cláusula octava del contrato toda vez realizaron cuatro habitaciones en draibol en el segundo piso destruyendo parte de la placa de entretecho para hacer escaleras con acceso al tercer piso, sin consentimiento del arrendador.

Que la destinación del contrato era para vivienda familiar y con prohibición de subarrendar, lo cual fue incumplido.

ACTUACIÓN PROCESAL

DE LA ADMISIÓN:

Mediante auto de mayo 13 de 2022 se admitió dicho escrito, y con auto de mayo 18 idem., se corrigió, ordenándose allí la notificación de la parte demandada para que ejerciera su derecho de defensa y contradicción.

DE LA NOTIFICACIÓN DE LA DEMANDADA Y SU FALTA DE OPOSICIÓN:

El demandado se notificó mediante aviso el 1 de septiembre de 2022 previo tramite de los artículos 291 y 292 del C.G.P., según consta en las certificaciones expedidas por la empresa de correo. Transcurrido el término de rigor no se ejerció ningún tipo de defensa contra la demanda interpuesta.

CONSIDERACIONES

Como se advirtió en líneas iniciales no se aprecia ninguna irregularidad que vicie de nulidad total o parcial lo actuado, por lo que se procede a decidir de mérito la controversia sometida a conocimiento de la jurisdicción ordinaria, teniendo en cuenta que se hallan reunidos los presupuestos procesales de capacidad para ser parte o capacidad sustancial, capacidad para comparecer al proceso o capacidad adjetiva. De igual forma, se encuentran configurados los presupuestos de competencia y demanda en forma idónea, por lo que no hay lugar a reparo alguno en este sentido. Por último, se observaron en el trámite todas las garantías constitucionales y legales para asegurarles a los justiciables sus derechos fundamentales.

ASPECTOS PRELIMINARES:

Revisado el diligenciamiento el Despacho procede a señalar que el demandado una vez fue enterado de la demanda instaurada en su contra guardó silencio.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS PARA DECIDIR LA DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO:

Del contenido del artículo 1602 del Código Civil, se desprende que las estipulaciones acordadas informan en cada caso las obligaciones y los derechos establecidos en la convención; por consiguiente lo estipulado es ley para las partes,

siempre y cuando no contravenga disposiciones de orden público. La Ley, en primer lugar le otorga relevancia y efectos jurídicos a la voluntad de las partes, y sólo a falta de ésta, se aplican las normas sustanciales, las que vienen a suplir la voluntad de los intervinientes en el acuerdo.

Conforme a la doctrina son elementos de la esencia del contrato aquellos que se refieren a la existencia misma del acto o declaración de voluntad, de modo que sin su participación el contrato no nace, o degenera en otro diferente, artículo 1501 de código civil.

Así, son de la esencia del contrato de arrendamiento, de un lado una cosa cuyo uso o goce concede una de las partes a la otra o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra, y del otro, el precio que se debe pagar por ese goce, obra o servicio. El primer caso, que es el que nos interesa, la concesión del goce o uso de la cosa y el precio que por ella se paga, amén del consentimiento de las partes que lo celebran, son los elementos esenciales del contrato de arrendamiento de cosas.

El contrato de arrendamiento de vivienda tiene las siguientes características: es bilateral, oneroso, consensual, conmutativo, de tracto sucesivo, principal y nominado. Es bilateral porque genera obligaciones recíprocas como son las del arrendador, de entregar al arrendatario la cosa arrendada y procurarle a éste el uso y goce de ella y las del arrendatario, de conservar la cosa en el estado en que la recibió, pagar el precio del arrendamiento y devolverla al arrendador al término del contrato de arrendamiento; y es consensual porque se perfecciona por el simple consentimiento de las partes, por el mero acuerdo sobre la cosa y el precio. Por consiguiente no es un contrato solemne y al no serlo no necesita ser probado por escrito. Su prueba, su existencia, admite libertad probatoria, incluyendo la testimonial.

Las partes en el contrato de arrendamiento de cosas son: la que da el goce de ellas, parte que se llama arrendador y la que da el precio por ese goce, parte que se llama arrendatario, como lo determina el artículo 1977 del código civil.

Las obligaciones del arrendatario se establecen teniendo en cuenta la naturaleza del contrato y las disposiciones del Código Civil. Dichas obligaciones se encuentran en los artículos 1996 a 2007. Entre ellas nos permitimos citar: a)- Usar y gozar la cosa de acuerdo a lo que de modo expreso hayan pactado las partes en el contrato o resulte del espíritu del mismo, y a falta de tal estipulación según la naturaleza de la cosa arrendada (artículos 1996 y 1602 del código civil); b)- Conservar la cosa según lo disponen los artículos 1604 y 1997 del código civil; c) – Pagar el precio o renta. Esta, como anotamos anteriormente constituye elemento esencial del arrendamiento, ya que el arrendador hace entrega de la cosa porque espera recibir un beneficio o renta de parte de arrendatario, por el uso y goce de aquella. Es de anotar, además, que el pago del precio o renta exige los siguientes requisitos: a) Que el arrendatario se obligue a pagar la suma de dinero (o los frutos naturales) en la cantidad determinada o determinable que se convenga en los incrementos a que hubiere lugar. b) – Que se pague al arrendador o a su representante legal o voluntario o a la persona señalada por él. c)- Que se pague en el tiempo y en la forma estipulada. d)- Que se realice en el lugar acordado y en su defecto en la forma convenida por las partes. El pago de la renta o precio solo surte efectos de pago cuando se hace bajo la plenitud de las formas previstas en el contrato o señaladas por la ley. Otra de las obligaciones del arrendatario es la de restituir la cosa a la terminación del contrato, ya que en este contrato la cosa se entrega a título precario.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA:

Este presupuesto consiste en la razón que se debe tener para el litigio, la cual se concreta sólo de dos maneras: una, en ser el titular del derecho pretendido, es decir, la *“legitimación en la causa por activa”*; y, la otra, en ser el sujeto llamado por la fuente del derecho sustancial a sostener ese derecho que reclama el demandante, o sea la *“legitimación en la causa por pasiva”*.

Respecto a la legitimación en la causa por activa dentro de los procesos de restitución de inmueble arrendado, encontramos que la misma la alberga, quien tenga la calidad de arrendador. A su vez, la parte pasiva estará en cabeza del arrendatario que ostente la cosa entregada a título de tenencia.

De acuerdo con el documento anexo encontramos un contrato de arrendamiento de vivienda suscrito por las partes, siendo entonces éstas mismas personas los sujetos procesales que se identifican en el pleito como demandante y demandada.

En ese orden, existe identidad entre la persona que figura como actor y a quien la ley le otorga el derecho a pedir la restitución de la cosa por incumplimiento de la contraparte. En este caso, radica la calidad prenotada en cabeza de CARLOS JULIO MORENO FAJARDO.

Asimismo, hay identidad entre la parte demandada con quien se le puede exigir una obligación correlativa, esto es, que restituya la cosa, resultando entonces de ese modo acreditada la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva en el proceso.

VERIFICACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS PARA DICTAR SENTENCIA ESCRITA ORDENANDO LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO AL TENOR DE LO ESTIPULADO EN EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO:

Establece el artículo 278 del C.G.P que en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en varios eventos, siendo uno de ellos cuando no hubiere pruebas por practicar.

Por su parte, el inciso 2º del párrafo 3º del artículo 390 de la obra procesal en comento permite que el Juez dentro de los procesos verbales sumarios, como el aquí ventilado, pueda dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.

De igual forma, el artículo 384 del código de los ritos civiles preceptúa que en materia de procesos de restitución de inmueble arrendado a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria; disponiendo la norma en comento igualmente que si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

En resumen: tenemos que la única posibilidad para dictar sentencia de plano y escrita dentro de una restitución de inmueble arrendado, es que se trate de un proceso verbal sumario en donde no exista oposición por parte de los demandados y se halle la plena prueba del contrato de arrendamiento y así lo enseña el recuento normativo realizado con anterioridad.

Pues bien, para el caso en concreto tenemos que con la demanda se aportó la prueba sumaria que exige el artículo 384 del C.G.P, esto es, el contrato de arrendamiento de vivienda a través de la cual se demuestra plenamente la relación contractual existente entre la parte demandante (arrendador) y la demandada (arrendataria).

Los aspectos transcritos y todos los demás contenidos en el contrato traído al proceso, constituyen ley para las partes, por cuanto no contravienen leyes de orden público (art. 1602 del C.C).

De este modo, tenemos que la parte demandante alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento el incumplimiento a la prohibición que le asistía de

subarrendar y de realizar mejoras o construcciones en el predio, lo cual fue indicado en el libelo demandatorio.

Así, tanto en la ley interpartes, esto es, la cláusula octava del contrato de arrendamiento que dice “El incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones estipuladas a cargo del ARRENDATARIO, dará derecho AL ARRENDADOR, para dar por terminado el presente contrato de arrendamiento.”

Por ende, el motivo alegado se subsume en la preceptiva legal, la causal constituye una negación indefinida, que como tal no requiere de prueba. Esto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 167 del Código General del Proceso.

Lo contrario, debe alegarse y demostrarse por el demandado, situación que brilla por su ausencia en este proceso.

En efecto el demandado en línea de principio, debía demostrar que no estaba incurso en la causal de alegada y la parte demandada, luego de ser notificada de la admisión de la causa, guardó silencio y no contestó la demanda. Por tanto, lo natural es que se dicte sentencia.

De esta manera, se concluye que al no allegar prueba que desvirtuara los hechos de la demanda, no contestarla y al hallarse la plena prueba del contrato de arrendamiento, y el registro fotográfico allegado, lo imponerse aquí es dar por terminado el contrato de arrendamiento y ordenar la respectiva restitución del inmueble a su arrendador.

Finalmente, se deja estipulado que al prosperar las pretensiones de la demanda, en la forma y términos en que se explicó delantadamente, se procederá a condenar en costas a la parte demandada al tenor de lo reglado en el numeral 1º del artículo 365 del C.G.P., en la suma de medio salario mínimo legal mensual vigente.

La cláusula penal deberá ser debatida en otro trámite.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PROMISCO MUUNICIPAL DE LEBRIJA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad que le brinda la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR el INCUMPLIMIENTO de las obligaciones contractuales de los demandados como parte arrendataria en el contrato de arrendamiento suscrito el 29 de marzo de 2017, siguiendo para ello lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: DECLARAR, por las razones anteriores, TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre *CARLOS JULIO MORENO FAJARDO –Arrendador- y GUILLERMO SUAREZ HERNANDEZ Y MARLENE SUAREZ HERNANDEZ – Arrendatarios-*.

TERCERO: ORDENAR a la parte demandada *GUILLERMO SUAREZ HERNANDEZ Y MARLENE SUAREZ HERNANDEZ* que dentro de los cinco (5) días siguientes contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, proceda a ENTREGARLE al demandante CARLOS JULIO MORENO FAJARDO el inmueble urbano ubicado en el segundo piso carrera 9 No. 8 – 17 barrio el Centro de Lebrija, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 300 – 225410 alinderado así: NORTE: En 13.40 metros con la vendedora Elvira Angarita Zúñiga; ORIENTE: En 4.90 metros con la vendedora Elvira Angarita Zúñiga. OCCIDENTE: En 4.90 metros con la salida principal del municipio de Lebrija. SUR: En 16.80 metros con la compradora Cecilia Pimiento de Suárez.

Si la parte demandada no realiza la entrega en el término mencionado, se procederá a ordenarla por este Juzgado, para cuyo efecto se comisionara al Señor Alcalde de este municipio, quien fijará para tal efecto el día más próximo posible y la hora para su iniciación, concediéndosele a su vez las mismas facultades del comitente en relación con la diligencia que se le delegó, inclusive las de resolver reposiciones y conceder apelaciones contra las providencias que dicte, susceptibles de esos recursos. En su momento oportuno, librese por Secretaría el despacho comisorio de rigor, adjuntándosele al mismo los linderos del inmueble a entregar, y demás documentos que permitan identificar plenamente el predio a entregar.

CUARTO: CONDENAR a la parte demandada a pagar a favor del demandante las costas que se causaron en este proceso. Tásense.

QUINTO: Fíjense al tenor del numeral 4º del artículo 366 del C.G.P, el valor de las agencias en derecho causadas en este proceso en la suma de \$500.000.00, inclúyase dicho valor en la respectiva liquidación de costas que se debe producir a cargo de la parte demandada.

NOTIFIQUESE

**JUDITH NATALIE GARCIA GARCIA
JUEZA**

Firmado Por:

Judith Natalie Garcia Garcia

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Lebrija - Santander

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: **ac16b932469a2845e3abaeee05f9adc03a76f4950ef2dd9d5afaefa84addb3d**

Documento generado en 10/10/2022 05:20:40 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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