

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL

Puente Nacional, veintitrés (23) de abril de dos mil veintiuno (2021)

ASUNTO

El Despacho procede a emitir el fallo que en derecho corresponde dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado, promovido por **Edgar Pardo Roncancio** a instancia de apoderado judicial, Doctor Guillermo Rozo González, en contra de **Ana Oliva Puentes** y **Javier Alejandro Poveda Puentes**, luego de surtirse el trámite correspondiente y no advertirse irregularidad alguna que vicie lo actuado, así como en cumplimiento a lo establecido en el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, recordando que este proceso es de única instancia dado que la causal de restitución es la mora en el pago del canon de arrendamiento.

SUJETOS DE LA ACCIÓN

DEMANDANTE: Edgar Pardo Roncancio, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía 5.711.823, con domicilio en el municipio de Puente Nacional.

DEMANDADOS: Ana Oliva Puentes y Javier Alejandro Poveda Puentes, mayores de edad, identificados con la cédula de ciudadanía 28.306.114 y 13.617.842, respectivamente, con domicilio en Puente Nacional.

ANTECEDENTES

La parte demandante actuando a través de apoderado judicial, interpuso demanda restitución de bien inmueble arrendado en contra de los demandados a fin de dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 15 de noviembre de 2015 del bien inmueble ubicado en la carrera 7 # 6-53 de Puente Nacional Santander, indicando como causal el no pago de los cánones de arrendamiento en la forma pactada desde el mes de octubre de 2018 hasta la presentación de la demanda en enero de 2020, los cuales ascienden a la suma de nueve millones cincuenta mil pesos (\$ 9.050.000.00).

PRETENSIONES

Con fundamento en los hechos antes narrados, la parte demandante elevó las siguientes pretensiones:

1. Que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 15 de noviembre de 2015 del bien inmueble ubicado en la carrera 7 # 6-53 de Puente Nacional Santander, suscrito entre Edgar Pardo Roncancio en calidad de arrendador, y como arrendatarios Ana Oliva Puentes y Javier Alejandro Poveda Puentes, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento en la cuantía antes referida.

2. Que se condene a los demandados Ana Oliva Puentes y Javier Alejandro Poveda Puentes, a restituir al demandante, Edgar Pardo Roncancio, el bien dado en arrendamiento.
3. Solicitó dar aplicación al parágrafo 2 del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, advirtiendo a los demandados que para poder actuar en el proceso deben cancelar los cánones de arrendamiento adeudados.
4. Que para la práctica de la diligencia de entrega del bien inmueble se comisione al funcionario competente para ello.
5. Finalmente pidió se condene en costas y gastos a la parte demandada dentro del presente proceso.

TRÁMITE PROCESAL

Mediante auto del 05 de febrero de 2020 se admitió la demanda como quiera que cumplía con los presupuestos procesales, proveído que le fuera notificado personalmente a los demandados el día 12 de febrero de 2021, esto es al día siguiente de la entrega de la documentación correspondiente al memorial de notificación personal con sello cotejado de la empresa de correo Inter Rapidísimo del 10 de febrero de los corrientes, en donde se les informara el contenido del auto admisorio de la demanda.

Allí se les corrió traslado por el término de 20 días para dar contestación informándoles el correo electrónico de este despacho judicial así como las advertencias del parágrafo 2 del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, para lo cual se le indicara la cuenta de depósitos judiciales que este despacho tiene en el Banco Agrario de Colombia.

No obstante lo anterior, los demandados dejaron vencer en silencio el término de traslado de la demanda siendo las seis de la tarde del día 12 de marzo de 2021 y a la fecha 22 de abril de esta anualidad, se tiene que no se constituyó depósito judicial alguno por cuenta de este proceso.

De otra parte en el transcurso del proceso se decretaron como medidas cautelares el embargo y posterior secuestro del inmueble de propiedad de Ana Oliva Puentes; bien inmueble distinguido a folio de matrícula inmobiliaria 315-12480 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta localidad, medidas que se mantendrán vigentes por disposición legal, no obstante vale la pena señalar que estas se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los 30 días siguientes a la ejecutoria del auto que apruebe la liquidación de las costas, según lo establece el artículo 384 del Código General del Proceso en su numeral 7º párrafo 3º.

CONSIDERACIONES

En la instancia procesal que nos encontramos, el Despacho observa que se han cumplido los presupuestos procesales exigidos, sin que se vislumbre causal alguna generadora de nulidad que invalide total o parcialmente la actuación surtida en el proceso.

- **MARCO NORMATIVO**

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento como aquel en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a dar el goce de una cosa y la otra a pagar por éste.

De otra parte el artículo 2005 del Código Civil, consagra que el arrendatario está obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento, en el estado en que le fue entregado.

A su vez el numeral 1º del artículo 384 del Código General del Proceso, preceptúa que a esta clase de demandas se deberá acompañar prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria y en el caso que nos ocupa se allegó el documento original.

Igualmente, esta norma ha consagrado que ante la falta de oposición a la demanda en el término de traslado que de esta se surta, el juez debe proferir sentencia ordenando la restitución, tal como en efecto se hará como consecuencia de lo expresado en líneas atrás.

En este mismo artículo numeral 4 inciso 2º, se establece que 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, éste 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 a la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes soportes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos a favor de aquél. Vale la pena decir que si bien este aspecto fue elevado como pretensión por la parte actora, no quiere decir que de no haberse hecho se hubiere podido obviar por ser una disposición normativa de carácter imperativo y que en todo caso la parte demandada guardó silencio.

Finalmente, el Código General del Proceso en su artículo 167, impone a las partes la carga de la prueba, correspondiéndole en este caso a la parte demandada desvirtuar la causal invocada por la demandante para dar por terminado el contrato de arrendamiento, lo cual no ha sucedido por cuanto se reitera no dieron contestación a la demanda ni aportaron prueba del pago de los cánones aducidos por el demandante como pendientes de pago.

- **VALORACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES Y DE LAS PRUEBAS.**

Las probanzas allegadas en este trámite evidencian:

EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: Junto con el escrito de demanda fue aportado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 7 # 6 - 53 de este municipio, en el que se fijó el valor de seiscientos mil pesos (\$600.000.00) como canon mensual de arrendamiento.

En el referido contrato las partes estipularon además del objeto del contrato, que el inmueble sería destinado a vivienda para su uso y goce de los arrendatarios a cambio de un canon periódico a favor del arrendador, durante un plazo inicial de un año que se fuera prorrogando, definiéndose en la cláusula séptima las causales de terminación del contrato y la facultad de reclamar la devolución del inmueble de manera judicial o extrajudicialmente.

Entonces como se observa en el presente asunto los aquí demandados se encuentran en mora en el pago de los cánones de arrendamiento en la forma pactada desde el mes de octubre de 2018, por lo cual a la presentación de la demanda, se encontraba en mora al incumplir esta obligación desde esa fecha más los meses que se han dejado de cancelar en el trámite del presente proceso; y como quiera que el bien inmueble es destinado a vivienda urbana, corresponde aplicar las normas para este asunto en particular esto es la ley 820 de 2003.

Por lo tanto se recuerda que el artículo 9 numeral 1 de la Ley 820 de 2003 señala que el arrendatario deberá “pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en lugar convenido”, por lo que dicho incumplimiento confiere derecho al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la restitución de la cosa en tenencia, cuando el arrendatario deje de pagar por lo menos un periodo entero. En este caso se tiene que los demandados le adeudan al demandante la suma de nueve millones cincuenta mil pesos (\$9.050.000.00), en cánones de arrendamiento a la fecha de la presentación de la demanda, más lo que se han generado con posterioridad a la misma.

Dicha suma corresponde a los siguientes ítems:

MES	AÑO	SALDO CANON PENDIENTE DE PAGO
OCTUBRE	2018	\$ 150.000,00
NOVIEMBRE	2018	\$ 550.000,00
DICIEMBRE	2018	\$ 550.000,00
ENERO	2019	\$ 600.000,00
FEBRERO	2019	\$ 600.000,00
MARZO	2019	\$ 600.000,00
ABRIL	2019	\$ 600.000,00
MAYO	2019	\$ 600.000,00
JUNIO	2019	\$ 600.000,00
JULIO	2019	\$ 600.000,00
AGOSTO	2019	\$ 600.000,00
SEPTIEMBRE	2019	\$ 600.000,00
OCTUBRE	2019	\$ 600.000,00
NOVIEMBRE	2019	\$ 600.000,00
DICIEMBRE	2019	\$ 600.000,00
ENERO	2020	\$ 600.000,00
SUBTOTAL		\$ 9.050.000,00

Adicionalmente se tiene que el artículo 22 de la Ley 820, en su numeral primero establece que: “la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato”, dará lugar a la terminación unilateral del contrato; así como también quedo estipulado en la cláusula séptima y octava del contrato de arrendamiento.

Amén de lo ya dicho, como los demandados no contestaron la demanda, al tenor de lo estipulado por el artículo 97 del Código General del Proceso, ello debe ser apreciado como un indicio grave en contra de éstos, por lo que el Juzgado da por probada la causal invocada para la restitución, esto es el incumplimiento de la parte arrendataria de su obligación de pagar la renta mensual, y en consecuencia se declarará terminado el contrato de arrendamiento y ordenará a la parte demandada que restituya el inmueble a la parte actora.

En consecuencia se impondrá la condena en costas a cargo de la parte demandada con fundamento en el numeral 1 del artículo 365 del C.G.P. y a favor de la parte demandante, por ser aquella vencida en el presente litigio; así mismo se condenará al pago de la suma de setecientos mil pesos (\$700.000.00) por concepto de agencias en derecho, siendo este valor acorde con lo estipulado para esta clase de procesos según lo estipulado por el Acuerdo N° PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Puente Nacional Santander, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado el 15 de noviembre de 2015 entre **Edgar Pardo Roncancio** como arrendador y **Ana Oliva Puentes y Javier Alejandro Poveda Puentes** como arrendatarios, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento en la forma pactada desde el mes de octubre de 2018 y que a la fecha de presentación de la demanda ascienden a la suma de nueve millones cincuenta mil pesos (\$9.050.000.00) más los cánones que se han generado a partir del mes de febrero de 2020 y hasta la ejecutoria de esta sentencia, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

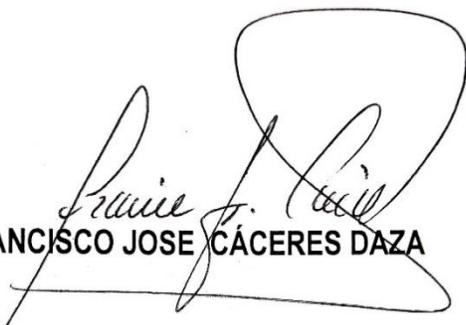
SEGUNDO: DECRETAR LA RESTITUCIÓN del bien inmueble ubicado en la carrera 7 # 6-53 de Puente Nacional Santander, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 315-1805 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puente Nacional, para lo cual se comisiona con amplias facultades al señor Alcalde Municipal de Puente Nacional, a quien se le otorga la facultad de subcomisionar si lo estima pertinente, de conformidad a lo consagrado en el artículo 37 y siguientes del Código General del Proceso. Líbrese el despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: CONDENAR a Ana Oliva Puentes y Javier Alejandro Poveda Puentes al pago de las costas del proceso a favor de **Edgar Pardo Roncancio**. Por secretaría liquídense las mismas dando observancia a lo ordenado en el artículo 366 del Código General del Proceso y para el efecto téngase como agencias en derecho la suma de setecientos mil pesos (\$700.000.00).

CUARTO: Mantener vigentes las medidas cautelares de embargo y posterior secuestro del inmueble de propiedad de Ana Oliva Puentes, bien inmueble distinguido a folio de matrícula inmobiliaria 315-12480 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta localidad, advirtiendo que éstas se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los 30 días siguientes a la ejecutoria del auto que apruebe la liquidación de las costas, por las sumas de los cánones de arrendamiento adeudados tal como se indicara en el numeral primero de esta providencia, así como por las demás condenas aquí impuestas, según lo establece el artículo 384 del Código General del Proceso en su numeral 7º párrafo 3º.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,


FRANCISCO JOSE CÁCERES DAZA

Este proveído se notificó mediante estado del 26 de abril de 2021.



María Angélica Ramírez Durán
Secretaria