Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

SECRETARIA. Señora jueza al despacho el presente proceso informando que está para dictar providencia como quiera que se efectuaron las notificaciones de rigor. Sírvase Proveer.

TOLUVIEJO, noviembre 30 de 2023

WILLIAM RAFAEL CUELLO CÁRCAMO
SECRETARIO

DEPARTAMENTO DE SUCRE

Libertad y orden
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE TOLUVIEJO
SUCRE
708234089001

Toluviejo, noviembre treinta (30) de dos mil veintitrés (2023)

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: SARA YASMIN TORREGROSA ARROYO
Demandada: NINI JOHANA MONTES PÉREZ
Radicado: N° 2019-00058-00

1. ANTECEDENTES

La señora **SARA YASMIN TORREGROSA ARROYO**, con C.C. N° 64.543.241 a través de apoderado Judicial, instauró demanda de restitución de bien inmueble arrendado, en contra de la señora **NINI JOHANA MONTES PÉREZ,** con C.C. N° 23.221.643, para que se decrete la restitución del bien inmueble arrendado que tiene a cargo la demandada NINI JOHANA MONTES PÉREZ, para que lo entregue totalmente desocupado, el cual se encuentra ubicado en la Carrera 15 N° 5- 10 Barrio Villa ETY de Toluviejo, constante de tres (3) alcobas, dos (2) baños, sala, comedor, cocina y garaje; se declare que la arrendataria ha incurrido en mora por el no pago de las mensualidades atrasadas; se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre la demandante y la demandada, y las costas procesales.

Dentro de los hechos invocados por la actora, adujo que el día 26 de septiembre de 2018, mediante contrato verbal, la señora SARA YASMIN TORREGROSA ARROYO, dio en arrendamiento a la señora NINI JOHANA MONTES PÉREZ, el inmueble ubicado en la **Carrera 15 N° 5- 10 Barrio Villa ETY de Toluviejo**, por el término de seis (6) meses a partir del día 26 de septiembre de 2018. Que las contratantes fijaron como canon de arriendo mensual la suma de $250.000,00 pagaderos los primeros días de cada mes. La demandada desde el mes de octubre de 2018 no ha pagado a la demandante las mensualidades atrasadas, o sea, los meses de noviembre y diciembre de 2018 y las mensualidades de enero hasta la fecha de presentación de la demanda (21/06/2019), no obstante habérsele requerido verbalmente para que pague o desocupe el inmueble.

La demanda fue presentada con sus respectivos anexos, el día 21 de junio de 2019 (fls. 1 y ss), y admitida por reunir los requisitos legales mediante proveído de data 21 de junio de 2019.

La demandada NINI JOHANA MONTES PÉREZ, fue notificada por AVISO bajo los lineamientos del artículo 292 del Código General del Proceso, el día 10 de noviembre de 2023, la cual se hizo a través de los servicios de la empresa PRONTO ENVIOS mediante guía N° 506 157 801 215, anexándole copia de la demanda y sus anexos y copia del auto admisorio, quien dentro del término de traslado no dio contestación a la demanda, por lo que dejó vencer en silencio el término de traslado concedido, toda vez que no se pronunció de los hechos y pretensiones de la demanda en su contra.

La causal invocada por la parte demandante para solicitar la restitución del inmueble es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2018 y las mensualidades de enero hasta la fecha de presentación de la demanda (21/06/2019).

Las partes se vincularon por medio de contrato verbal de arrendamiento de vivienda por seis (6) meses, de fecha 26 de septiembre de 2018, donde especificaron verbalmente como canon de arriendo la suma de $250.000,oo pagaderos los primeros días de cada mes, entre otras cosas, por lo que es lógico suponer que las contratantes se sometieron a lo pactado por ser su voluntad expresada verbalmente.

El contrato de arrendamiento se encuentra definido en el artículo 1973 del Código Civil, que a su tenor enseña:

"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado"

El contrato de arrendamiento se caracteriza por su bilateralidad, habida cuenta que surgen obligaciones para ambas partes del negocio. El arrendador se obliga a permitir el uso y goce del bien. Por su parte, el arrendatario se obliga a pagar el precio fijado en el contrato como contraprestación al uso y goce de la cosa arrendada, a gozar de la misma en los términos o espíritu del contrato, y a devolver la cosa al momento de la terminación del contrato.

El incumplimiento por parte del arrendatario de sus obligaciones da derecho al arrendador de pedir judicialmente la restitución del bien.

Se debe traer a colación el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, el cual señala las causales de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, entre las que se encuentra **"1**. **La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. 2.** La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario". Enunciación que se encuentra acorde con lo pactado por las partes en su declaración de voluntad, lo que permite darlo por terminado tal y como lo dispone el numeral 2 del artículo 21 de la Ley 820 de 2003.

La falta de pago de los cánones de arriendo del inmueble arrendado, le otorga la facultad a la arrendadora de pedir la restitución del inmueble arrendado; si la arrendadora imputa a la arrendataria el no pago de rentas y de servicios públicos.

Y la no contestación de la demanda por parte de la arrendataria, es un indicio que acepta las pretensiones y que está incursa en las causales que sirvieron de fundamento de aquella, es decir, que se encuentra adeudando los cánones de arrendamiento, incumpliendo con los compromisos adquiridos verbalmente en el contrato; en razón de ello, el juzgado procederá a dictar sentencia de plano, omitiendo los términos probatorios y de alegatos con fundamento en el artículo 384 numeral 3º del C.G.P. en armonía con los numerales 1 y 2 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, declarando en consecuencia, la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda objeto de esta Litis, ordenando la restitución de la casa arrendada y condenando en costas a la parte demandada.

Es de conocimiento que el artículo 206, parágrafo 1º de la Ley 1801 de 2016 o Código Nacional de Policía señala que "Los inspectores de Policía no ejercerán funciones ni realizarán diligencias jurisdiccionales por comisión de los jueces, de acuerdo con las normas especiales sobre la materia"; pero tampoco es menos cierto que el artículo 38 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso) a la letra reza:

"La Corte podrá comisionar a las demás autoridades judiciales. Los tribunales superiores y los jueces podrán comisionar a las autoridades judiciales de igual o de inferior categoría. Podrá comisionarse a las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales o administrativas en lo que concierne a esa especialidad. Cuando no se trate de recepción o práctica de pruebas podrá comisionarse a los alcaldes y demás funcionarios de policía, sin perjuicio del auxilio que deban prestar, en la forma señalada en el artículo anterior (…)" (Subrayado fuera del texto)

Conforme a lo anterior, resulta claro que el Código General del Proceso, facultó a los funcionarios jurisdiccionales para comisionar a la primera Autoridad Administrativa del Municipio, Inspectores e incluso Corregidores, para la práctica de diligencias de entrega, y evacuación de medidas cautelares, entiéndase embargo y secuestro.

A su vez, el artículo 13 del C.G.P. estipula que: "Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley."

De modo tal que no es plausible considerar que el parágrafo primero, artículo 206 del Código Nacional de Policía haya excluido a los Alcaldes y Corregidores para realizar las diligencias (comisiones sin práctica de prueba) que la Ley adjetiva civil le impuso y ha facultado para realizar, y que la Ley 1801 de 2016 o Código Nacional de Policía, no derogó ni expresa ni tácitamente, puesto que el artículo 38 del CGP prevalece sobre las normas del Código de Policía por ser de índole adjetivo.

Por todo lo anterior, este Despacho Judicial delegará o comisionará al Alcalde de este Municipio, para que lleve a cabo la diligencia de Restitución de Bien Inmueble Arrendado –, por lógicamente haber prosperado las pretensiones de la demanda verbal de tal naturaleza, y así quedará en la resolutiva de este proveído. En caso de que la arrendataria no entregue voluntariamente el predio en el término estipulado por el despacho.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Toluviejo, Sucre, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el Contrato de Arrendamiento de vivienda, ubicada en **Carrera 15 N° 5- 10 Barrio Villa ETY de Toluviejo,** celebrado entre las integrantes de esta Litis, por el incumplimiento de lo estipulado entre las partes en el contrato de arriendo de fecha 26 de septiembre de 2018, consistente en el incumplimiento del pago de los meses de arriendo de noviembre y diciembre de 2018 y las mensualidades de enero hasta la fecha de presentación de la demanda (21/06/2019). Por lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del bien inmueble objeto del contrato, ubicado en **Carrera 15 N° 5- 10 Barrio Villa ETY de Toluviejo**. El cual deberá ser entregado completamente desocupado por la demandada NINI JOHANA MONTES PÉREZ, a la demandante SARA YASMIN TORREGROSA ARROYO, en el término de ocho (8) días siguientes a la ejecutoria del presente proveído.

En caso negativo u omisivo por el arrendatario de atender la orden de restitución voluntaria, COMISIONAR a la señora ALCALDESA MUNICIPAL DE TOLUVIEJO, para que la efectúe, o en el caso de ser necesario delegue al funcionario que corresponda, a quien se le confiere las facultades del comitente, con las advertencias contempladas en el artículo 594 del C.G.P. en armonía con los incisos 1º, 3º y 5º del artículo 595 del C.G.P. Líbrese Despacho Comisorio con los insertos del caso, conforme a lo anotado en la considerativa de este proveído.

Adviértasele al comisionado que el Código Nacional de Policía, Ley 1801 de 2016, dejó incólume la responsabilidad administrativa del deber de realizar diligencias por vía de comisión de un Juez de la República en cabeza de los Alcaldes, Corregidores e Inspectores, como también es cierto que el mismo les impide fungir como autoridad judicial, como es el caso de resolver recursos y de decidir oposiciones, debiendo recaudar los medios probatorios correspondiente en caso de que se presenten.

Envíesele también copia de la presente providencia a la Secretaria del Interior y al Despacho de la señora Alcaldesa del Municipio de Toluviejo, para lo de su resorte.

TERCERO: FIJAR las agencias en derecho en la suma de $300.000,oo, de conformidad con el Acuerdo PSAA16-10554 de 5 de agosto de 2016 del CSJ. Inclúyase en la correspondiente liquidación.

CUARTO: DECLARAR terminado el presente proceso. Archivar y Desanotar.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARMEN CECILIA CARRILLO ANAYA
JUEZA

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE TOLUVIEJO-SUCRE

Providencia notificada a través de Estado N° 156 de fecha 1° de diciembre de 2023

WILLIAM CUELLO CÁRCAMO
Secretario

Firmado Por:
Carmen Cecilia Carrillo Anaya
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 01 Promiscuo Municipal
Tolu Viejo - Sucre

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: **a5ecb455258c1c85fa5fe821ea1c53876c06c3a427e0a8add46568ee9a8f3786**
Documento generado en 30/11/2023 03:38:30 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica