<u>Secretaría-</u> Juzgado Primero Promiscuo Municipal. Armero, Guayabal, Tolima. Marzo 30 de 2022- En la fecha pasan las presentes diligencias al Despacho.

Héctor Hurtado Arango
Secretario.

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
Armero - Guayabal, seis (6) de abril de dos mil veintidós (2022).

Restitución de inmueble arrendado
María Ofir Castaño Cruz vs
Constanza Salcedo Nieto y Gilberto Salcedo.
Radicación: 2021-00106-00

Procede este Despacho a dictar Sentencia Anticipada que en derecho corresponde dentro del proceso de la referencia, dando cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 278 inciso 3º Numeral 2º.

La señora María Ofir Castaño Cruz, por intermedio de apoderado judicial, instauró demanda de Restitución del inmueble arrendado contra Constanza Salcedo Nieto y Gilberto Salcedo, en calidad de arrendatarios, solicitando las siguientes:

<u>P R E T E N S I O N E S</u>

1. Que se declare terminado el contrato de arrendamiento del inmueble urbano ubicado en la carrera 6 nro. 10-152 Barrio El Norte del Municipio de Armero, Guayabal, Tolima, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados a partir del mes de octubre de 2020.

2. Que se condene a los demandados a restituir a la señora María Ofir Castaño Cruz, el inmueble referido.

3. Que no sean oídos los demandados, durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados, correspondientes a los meses desde el mes de octubre de2020 a la fecha, y los que se llegaren a causar en el futuro mientras permanezcan en el inmueble, conforme a lo dispuesto en el artículo 384 numeral 4º incisos 2º y 3º del Código general del proceso, en concordancia en lo pertinente con el artículo 37 de la Ley 830 del 2003.

4. Que se ordene la entrega del inmueble arrendado a favor de la arrendadora María Ofir Castaño Cruz, de conformidad con el artículo 305 y 308 del Código General del Proceso, directamente por el señor Juez o por comisión al funcionario correspondiente.

5. Se condene a los demandados al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

H E C H O S

1. La demandante María Ofir Castaño Cruz como arrendadora celebró documento privado de fecha 10 de septiembre de 2020, contrato de arrendamiento con los demandados Constanza Salcedo nieto y Gilberto salcedo, como arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la carrera 6 Número 10-142 Barrio El norte de Armero, Guayabal, Tolima, determinado por los siguientes linderos " Por el oriente con Nemesio Bocanegra en extensión de 8,40 metros; Por el norte con mejoras de Gladys Esperanza y Nemesio Bocanegra en extensión de 36,10 metros; por el occidente con la carrera 6 en extensión de 10 metros y por el Sur con Emma Ñungo en extensión de 36,10 metros.

2. El contrato de arrendamiento se celebró por el término de 6 meses contados a partir del 01 de septiembre de 2020 y los arrendatarios se obligaron a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de quinientos mil pesos pago que debían efectuar anticipadamente dentro de los primeros diez días de cada mensualidad.

3. Los demandados incumplieron la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento e incurrieron en mora en el pago correspondiente a los meses de octubre, noviembre, diciembre de 2020, enero, febrero del 2021 y hasta la fecha de radicación de la demanda.

Con la demanda se aportaron los siguientes documentos:

1. Certificado de Libertad y tradición del bien inmueble con matricula inmobiliaria 352-7983 de la Oficina de registro de Instrumentos públicos de Armero.

2. Contrato de Arrendamiento.

No observándose Causal de Nulidad que invalide lo actuado se procede a dictar Sentencia.

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

La sentencia anticipada de que trata el inciso 2º del artículo 278 del Código General del Proceso, tiene como razón principal la economía procesal, la protección efectiva y la eficacia que debe propender la tarea de administrar justicia, que se deben tener en cuenta al momento de dictar sentencia, sin agotar todas las etapas del proceso, siempre que existan los requisitos para dictar dicha sentencia anticipada.

El artículo 278 mencionado preceptúa que para dictar sentencia anticipada el proceso debe estar en los siguientes eventos:

1º Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.

2º Cuando no hubiere pruebas que practicar (Negrillas del Despacho) 3º Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la

caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.

Con los documentos aportados al proceso anexos a la demanda, y no existiendo pruebas en contrario, se demuestra que los demandados no han realizado el pago de los cánones de arrendamiento, se entiende que no hay pruebas por practicar y se debe dar aplicación al artículo 279 del CGP y proceder a dictar Sentencia anticipada para garantizar de esta manera el principio de Economía procesal.

Lo anterior debido a que la demanda reúne los requisitos de Ley, fue presentada ante el Juez Competente y está probada las capacidades para ser parte y comparecer al proceso, tan en forma activa como pasiva y además que lo actuado en el proceso no tiene ninguna clase de vicios que configuren nulidades como lo dispone el artículo 132 del Código General del Proceso.

El arrendamiento está definido como un contrato en que las partes se obligan en forma recíproca, el arrendador a conceder el goce de la cosa y el arrendatario a pagar una contraprestación que se denomina renta. (Artículos 1973, 1982 y 2000).

En el presente caso, de la demanda surge que la demandante celebró un contrato de arrendamiento con Constanza Salcedo Nieto y Gilberto Salcedo, respeto al bien inmueble ubicado en la carrera 6 número 10-142 Barrio El Norte de Armero, Guayabal, Tolima, con matrícula inmobiliaria número 352-7983.

En los hechos se manifestó por parte de la demandante, que los demandados se encontraban en mora de pagar el arrendamiento desde octubre de 2020 hasta la fecha y con base en esto solicito la entrega provisional del inmueble y se declarara terminado el proceso y la entrega definitiva del inmueble.

Por otra parte, la mora en el pago de la renta y la violación del contrato celebrado, se dan cuando hay incumplimiento de algunas de las obligaciones a que se han comprometido en el mencionado contrato.

Cuando la causa que se invoca es la mora, esta se da cuando los arrendatarios dejan vencer el plazo y no pagan la totalidad de la renta en el plazo convenido o legal.

La mora se define como una acción contraria a derecho y tiene su expresión general en el incumplimiento a los requisitos de la ley o del contrato al cual se ha suscrito. Uno de los efectos más significativos de la mora, es la no liberación del deudor cuando este no atiende la obligación de pagar, manteniéndose en un estado de incumplimiento que otorga el derecho de exigirse o demandarse el rompimiento del vínculo Jurídico.

La parte demandante, realizó las notificaciones de que trata el artículo 291 y 292 del Código General del Proceso, pero dichas comunicaciones de notificación no fueron positivas, toda vez que los aquí demandados no se encuentran en la dirección aportada como su lugar de notificación, el cual es el inmueble arrendado objeto de restitución en este proceso.

El día 10 de noviembre de 2021 se llevó a cabo diligencia de inspección Judicial en el inmueble objeto del litigio para verificar si el inmueble se encontraba desocupado o abandonado.

Efectuada la audiencia se pudo corrobora que los arrendatarios no se encontraban en el inmueble y que el inmueble se encontraba abandonado, por lo que fue necesaria la presencia de un cerrajero para poder ingresar al inmueble.

También se pudo constatar que allí se encontraban bienes muebles presumiblemente de propiedad de los arrendatarios, por lo que se procedió a dejarlos en custodia de la parte demandante, al igual que se pudo constatar que los servicios públicos se encontraban suspendidos.

Por lo anterior se procedió hacer entrega provisional del bien inmueble a la parte demandante, conforme a lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 384 del Código General del Proceso y por lo tanto no podía arrendarlo hasta tanto no se dictará sentencia.

Como quiera que el bien inmueble arrendado se encuentra abandonado y con los servicios públicos domiciliarios cortados, lo cual era una obligación de los arrendatarios, es necesario declarar el incumplimiento contractual.

Lo anterior indica, que, de continuar con el trámite normal del proceso, no se estaría garantizando la tutela judicial efectiva de la parte demandante, sino se le estaría negando acceder a los principios procesales de celeridad y economía procesal y por lo tanto no se encuentra óbice legal que impida dictar sentencia anticipada como lo preceptúa el artículo 278 del CGP.

Por todo lo anterior, el Despacho debe dar aplicación a lo dispuesto en lo ordenado en el numeral 3º del artículo 384 del código general del proceso, que ordena al Juez dictar sentencia, ordenando la restitución del inmueble, dándole prosperidad a la prosperidad a las pretensiones de la demanda, debiendo en consecuencia declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre las partes sobre el inmueble ya referido.

No se ve necesario ordenar a los arrendatarios la entrega del inmueble, por cuanto esté ya fue entregado en forma provisional a la señora María Ofir Castaño Cruz, condenando en costas a la parte demandada.

Respecto a los bienes muebles que se encuentran dentro del bien inmueble objeto de restitución en este proceso, los cuales fueron relacionados por la parte demandante, se deberán dejar en custodia de la parte demandante hasta tanto los demandados hagan solicitud de entrega.

El termino de custodia de los bienes muebles de los demandados Constanza Salcedo Nieto y Gilberto Salcedo, será por el termino de 5 meses, en un lugar bodega, habitación a cargo y responsabilidad de la demandante María Ofir Castaño Cruz.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Armero, Guayabal, Tolima, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E

Primero: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora María Ofir Castaño Cruz como arrendadora y Constanza Salcedo Nieto y Gilberto Salcedo como arrendatarios, sobre el bien inmueble

ubicado en la carrera 6 número 10-142 Barrio el Norte del municipio de Armero, Guayabal, Tolima, con matrícula inmobiliaria 352-7983, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados y servicios públicos domiciliarios.

Segundo: Dejar en Custodia a la parte demandante, los bienes muebles relacionados en el inventario presentado por la parte demandante, los cuales son presumiblemente de los arrendatarios. Los mismos serán entregados previa solicitud a los arrendatarios.

El termino de custodia de los bienes muebles de los demandados Constanza Salcedo Nieto y Gilberto Salcedo, será por el termino de 5 meses, en un lugar bodega, habitación a cargo y responsabilidad de la demandante María Ofir Castaño Cruz.

Tercero: A costa de la parte demandante María Ofir Castaño Cruz, enviar aviso a las emisoras radiales de Armero Guayabal y Mariquita Tolima, con el fin de dar a conocer los efectos de la sentencia a los demandados, en especial de la guarda por el termino de 5 meses de los bienes muebles de presuntivamente de su propiedad.

Cuarto Condenar en costas a la parte demandada. Tásense conforme al artículo 366 del Código General del Proceso.

Notifíquese y cúmplase,

Beatriz Carolina Puentes Acosta
Juez