

JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL

Guamo Tolima, agosto nueve (09) de dos mil veintiuno (2021).

Proceso Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Rad. 2021-00051-00

Demandante : GUILLERMO GUZMÁN TORRES

Demandado : JESÚS ELI ALARCÓN MENDOZA

Procede el Despacho a proferir sentencia escrita en el presente asunto, teniendo en cuenta que no existen pruebas que practicar, para lo cual previamente se hará una síntesis de la demanda y su contestación conforme a lo dispuesto en la parte final del artículo 280 del Código General del Proceso.

1. Antecedentes

a. **La demanda.**

Mediante escrito recibido en forma electrónica el pasado 12 de marzo del presente año, el señor **Guillermo Guzmán Torres**, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.004.044, actuando mediante apoderado judicial y en representación de la señora Marleny Torres de Guzmán, presentó demanda verbal de restitución de bien inmueble contra el señor **Jesús Elí Alarcón Mendoza**, identificado con la cédula de ciudadanía número 93.081.265, con el fin de que éste último le restituya el bien inmueble dado en arrendamiento ubicado en la calle 12 número 15-19 del Barrio Santa Ana del Guamo Tolima, invocando como causa principal la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

b. **Pretensiones.**

- ✓ Se invoca como principal, la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana ubicado en la calle 12 número 15-19 y/o carrera 10 número 12-01 del Barrio Santa Ana del Guamo Tolima, siendo arrendadora la señora Marleny Torres Guzmán y arrendatario el señor Jesús Elí Alarcón Mendoza, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de octubre de 2020.
- ✓ Subsidiariamente, se solicita que el demandado Jesús Elí Alarcón Mendoza, restituya al demandante el bien inmueble en mención con la correspondiente condena en costas.

c. **Breve recuento de la actuación procesal.**

- ✓ Inicialmente, la demanda fue inadmitida, para que la parte demandante la subsanara demostrando plenamente la existencia de los elementos axiales

del contrato de arrendamiento con base en las declaraciones *extrajuicio* del demandante y de los testigos Amparo Capera Flórez y Diana Rocío Guzmán Rivera, con la finalidad de establecer, entre otros, la descripción del bien inmueble objeto de arrendamiento, los extremos temporales contractuales, la fecha exacta de celebración del contrato, el valor del canon de arrendamiento, su forma de pago y fecha en que debía ser cancelado.

- ✓ Subsanada la demanda, mediante providencia de fecha 29 de abril del presente año, se admitió la misma.
- ✓ Mediante auto de fecha 25 de mayo del presente año y previa la realización de la inspección judicial al inmueble objeto de arrendamiento, el despacho no accedió a la solicitud de restitución provisional solicitada por la parte demandante en el acápite especial del líbello de la demanda.
- ✓ El demandado Jesús Eli Alarcón Mendoza, mediante escrito recibido vía electrónica el día 19 de julio del año en curso, se pronunció respecto de la demanda, frente a lo cual, por auto de fecha 27 del mismo mes, el despacho lo consideró notificado por conducta concluyente, sin embargo, no tuvo en cuenta su pronunciamiento por no haber consignado a órdenes del juzgado el valor total de los cánones de arrendamiento adeudados y de los que se causaron durante el transcurso del proceso,

2. Consideraciones

Obran en la presente actuación los denominados por la doctrina y la jurisprudencia *presupuestos procesales* a saber: la formulación de una demanda y la presencia de un demandante y un demandado que gozan de capacidad para ser partes o sujetos de derecho y de capacidad procesal, la competencia del juez por tener facultad para decidir en concreto el conflicto planteado en única instancia y por último la demanda presentada en forma idónea y reuniendo los requisitos formales.

El artículo 1602 del Código Civil establece: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”.

La Ley 820 de 2003, mediante la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana, en su artículo 22, establece las causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato de arrendamiento, indicando en su numeral 1°, que: “1° La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.”

En el caso que nos ocupa, la prueba del contrato de arrendamiento se circunscribió a la testimonial sumaria, esto es, a las declaraciones de testigos que no fueron controvertidas por la contraparte, por ende, son testimonios practicados en forma anticipada y sin anuencia de la contraparte acerca de los elementos de la existencia del

contrato de arrendamiento, prueba que no fue refutada por el extremo pasivo en el transcurso del proceso.

Ahora bien, dentro de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, se acordó que el canon mensual ascendía a la suma de \$ 400.000.00, pagaderos en efectivo dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual y que el término de duración inicial del contrato era de un (1) año, contado a partir del 18 de noviembre de 2018 al 18 de noviembre de 2019, compromiso éste, que incumplió el demandado a partir del mes de octubre de 2020, al sustraerse de pagar los cánones de arrendamiento a partir de dicha mensualidad, según lo afirmado por el demandante bajo la gravedad del juramento en el líbello de la demanda al aducir que a la fecha de presentación de la misma, adeudaba seis (6) meses de arrendamiento, asimismo, el demandado dentro del transcurso del presente proceso no demostró el pago de dichos cánones causados, como tampoco de los que se generaron en el transcurso del proceso.

En ese orden de ideas, el arrendatario fue notificado legalmente del auto admisorio de la demanda, quien a su vez se pronunció frente a la misma, sin embargo, no demostró haber consignado los cánones de arrendamiento adeudados, ni los que se causaron a lo largo del presente proceso, situación que condujo igualmente a no ser escuchado, conforme lo disponen los incisos segundo y tercero del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso.

En ese orden de ideas, encuentra este despacho, que se reúnen plenamente los presupuestos establecidos en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, para dictar sentencia de lanzamiento, lo que así se dispondrá en la parte resolutive de este fallo.

Finalmente, respecto al pago de los cánones de arrendamiento dejados de pagar por el arrendatario, así como los servicios públicos domiciliarios que se llegaren a adeudar durante el transcurso del proceso, el despacho pone de presente que el artículo 14 de la Ley 820 de 2003 determina la exigibilidad de tales obligaciones a cargo de cualquiera de las partes con fundamento en el contrato de arrendamiento y que las deudas por servicios públicos domiciliarios a cargo del arrendatario o expensas comunes dejadas de pagar, también son exigibles por vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, lo cual se entenderá prestado con la presentación de la respectiva demanda ejecutiva.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Tercero Promiscuo Municipal del Guamo Tolima, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

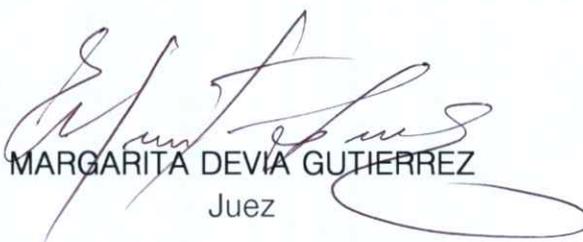
3. Resuelve:

1. **DECLARAR** la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana de fecha 18 de noviembre de 2018, celebrado entre la señora Marleny Torres de Guzmán, representada por Guillermo Guzmán Torres, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.004.044 y el señor Jesús Elí Alarcón Mendoza, identificado con la cédula de ciudadanía número 93.081.265, sobre el inmueble ubicado en la calle 12 número 15-19 y/o carrera 10 número 12-01 del Barrio Santa Ana del Guamo Tolima, constante de cuatro (4) habitaciones, tres (3) salones, dos (2) baños, cocina, zona de lavadero y patio, alinderado de la siguiente forma: Por el **Norte**, con inmueble del señor Humberto Ortiz, por el **Sur**, con local arrendado de los demandantes donde funciona una fama de carne, por el **Oriente**, con la carrera 10 y por el **Occidente**, con inmueble de propiedad de los demandantes, como consecuencia de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de octubre de 2020 hasta el mes de marzo del año en curso (fecha de presentación de la demanda) y de los que se causaron durante el transcurso del presente proceso.

2. **ORDENAR** la restitución del Inmueble antes referido al demandante **Guillermo Guzmán Torres** dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo y, por consiguiente, el lanzamiento del demandado **Jesús Elí Alarcón Mendoza**. Por secretaría líbrese la comunicación pertinente al demandado, advirtiéndole que, de no restituir el inmueble dentro del término indicado, se procederá a realizar la entrega de manera coercitiva.

3. **CONDENAR** en costas a la parte demandada, para lo cual se fija la suma de \$ 400.000.00, como agencias en derecho con el fin de que sean tenidas en cuenta por la secretaría al momento de liquidar las costas.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.


MARGARITA DEVIA GUTIERREZ
Juez