



Juzgado Primero Promiscuo Municipal *Natagaima - Tolima*

Primero (01) de agosto de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL RESTITUCION DE IMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: DIOCELINA MEDINA DIAZ
DEMANDADO: MARIA ALIRIA OSPINA Y OTRO
RADICACIÓN: 73-483-40-89-01-2021-00143-00

1. ASUNTO

Procede este Despacho Judicial a dictar sentencia que resuelva de fondo el conflicto jurídico originado en la demanda de restitución de inmueble arrendado iniciado a través de apoderado por la señora DIOCELINA MEDINA DIAZ contra de MARIA ALIRIA OSPINA y JUAN ANDRES URBANO MEDINA.

2. PRETENSIONES

La demandante solicita en este asunto, que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes respecto del bien inmueble identificado con la nomenclatura calle 1 casa No. 4 del Barrio 20 de julio, ubicado en el municipio de Natagaima Tolima, que tuvo como fecha inicial el 1 de noviembre de 2018 y vigencia de seis (6) meses, por la no cancelación en el pago del canon de arrendamiento.

Como consecuencia de lo anterior, solicita se ordene la restitución y entrega del inmueble a la arrendadora DIONCELINA MEDINA DIAZ y de no efectuarse la entrega se proceda con el lanzamiento.

Que se condene a los demandados al pago de costas y agencias en derecho.

3. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Para enervar en las pretensiones, el apoderado de la señora DIOCELINA MEDINA DIAZ, expuso que su representada, es la poseedora y propietaria del inmueble ubicado en la calle 1 casa No. 4 del Barrio 20 de julio de esta localidad.

Que DIOCELINA MEDINA DIAZ en calidad de arrendadora y los señores MARIA ALIRIA OSPINA y JUAN ANDRES URBANO MEDINA, en calidad de arrendatarios, celebraron en forma verbal un contrato de arrendamiento de vivienda urbana respecto del inmueble ubicado en la calle 1 casa No. 4 del Barrio 20 de julio de esta localidad, cuyos linderos son los siguientes:

“Por el ORIENTE, con propiedad de GLORIA YOLANDA DUCUARA y mide (21,00 mts); NORTE, con predio de la sucesión de MARIA ALBINA CULMA DUCUARA y mide (7,20 mts); OCCIDENTE, con predio de AMELIA MUÑOZ y mide (18,75 mts), y por el SUR, con la calle primera (1ª) y mide (7.55 mts)”

Que el contrato de arrendamiento tuvo como fecha inicial el 1 de noviembre de 2017 y se celebró por el término de seis (6) meses y los arrendatarios se obligaron



a pagar por concepto de canon de arrendamiento la suma de \$100.000 mensuales, pagaderos los cinco (5) primeros días de cada mes. Así mismo se obligaron los arrendatarios a pagar los servicios públicos.

Expuso que los demandados desde el 1 de noviembre de 2018 y hasta la fecha de presentación de la demanda no han cancelado los cánones de arrendamiento, correspondiente a los meses de noviembre de 2018, enero a diciembre de 2019, enero a diciembre de 2020 y enero a diciembre de 2021.

La demandante solicitó audiencia de conciliación ante la Personería Municipal del lugar, no obstante, aunque los demandados comparecieron a la diligencia no llegaron a ningún acuerdo, por lo que se declaró fallida la conciliación. Pero que en esa oportunidad la señora María Aliria Ospina reconoció a la demandante como dueña de la casa, que lleva tres (3) años viviendo allí y nunca a pagado arriendo, y el señor Juan Andrés manifestó que vivió tres (3) meses con la señora Ospina, pero que luego se fue a Bogotá, también dijo que el canon era de \$100.000 y nunca se pagó.

4. ACTUACION PROCESAL

Por reparto, el 3 de diciembre de 2021, correspondió a este Despacho el conocimiento de la presente demanda, la cual fue admitida mediante providencia de 11 de febrero de 2022.

El demandado JUAN ANDRES URBANO MEDINA, fue notificado electrónicamente de la demanda y auto admisorio, sin embargo, dejó vencer en silencio el término que tenía para contestarla tal y como se indica en la constancia secretarial obrante en el archivo No. 24 del expediente digital.

Ahora, respecto a la demandada MARIA ALIRIA OSPINA, se tiene que fue notificada por el sistema de aviso conforme se observa en los archivos 29 y 35 del expediente digital, sin embargo, dentro del término legal establecido para tal fin, no contestó la demanda.

Así las cosas, se tiene que el extremo pasivo no emitió pronunciamiento frente a lo reclamado en este litigio.

Las solicitudes por nulidad constitucional e indebida notificación personal y por aviso fueron resueltas mediante auto del 31 de mayo de 2022, el cual está en firme.

Por lo anterior, como no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, ni incidente por resolver, se procederá a dictar sentencia, previas las siguientes,

5. CONSIDERACIONES

5.1 Presupuestos Procesales.

Este Juzgado es competente para conocer del presente proceso, atendido la cuantía, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio de los



demandados, de conformidad con los artículos 17, 26 y 28 del Código General del Proceso.

En cuanto a la legitimación en la causa por activa se encuentra acreditada toda vez que la demandante ostenta la calidad de arrendadora.

Respecto a la legitimación en la causa por pasiva, se encuentra acreditado que los demandados ostentan la calidad de arrendadores.

5.2 Del Contrato de Arrendamiento:

Ahora, debe decirse que en el contrato de arrendamiento la propiedad, no se grava ni se limita y por lo tanto, el referido contrato se constituye en un negocio de administración, en el que se ejercen facultades de uso y goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento del término.

Por otra parte, se tiene que el contrato celebrado entre la demandante y los demandados es ley para los contratantes y por lo tanto, no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.

Los aquí contratantes adquirieron obligaciones recíprocas al haber pactado el contrato de arrendamiento que se reducen en **i)** usar la cosa según los términos acordados, **ii)** conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregarla al arrendador al vencimiento del contrato y **iii)** Pagar el precio del arriendo.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento es el no pago de los cánones de arrendamiento, esto es, la falta del mismo, desde el mes de noviembre de 2018 a diciembre de 2021, causal ante la cual y una vez notificados los demandados, no se propuso ningún tipo de excepción, ni se allegaron los recibos de pago de los cánones que se manifiestan son causal de terminación del contrato.

El artículo 1937 del Código Civil, señala que *“El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra, prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado”*.

Del anterior precepto legal se extrae que los elementos esenciales del contrato de arrendamiento son:

- el uso o goce que una de las partes- arrendador- concede a la otra – arrendatario-
- El precio que por el goce ofrece la otra parte – arrendatario-

5.3 De la ausencia de oposición a la demanda.

Ahora, en el caso de marras, se observa por una parte que el señor JUAN ANDRES URBANO MEDINA, fue notificado electrónicamente de la demanda y auto admisorio el día 22 de marzo de 2022, como lo informa la constancia secretarial obrante en el archivo 24 del expediente digital, por lo que el término que tenía para contestar la demanda, le venció en silencio el 5 de abril de 2022, toda vez que durante dicho interregno guardó absoluto silencio.



Por otra parte, se observa que señora MARIA ALIRIA OSPINA, fue notificada por el sistema de aviso conforme se observa en los archivos 29 y 35 del expediente digital, sin embargo, dentro del término legal establecido para tal fin, no contestó la demanda.

Frente a esta situación, es decir, ante la ausencia de oposición por parte de los demandados, se tiene que el artículo 384 del C.G.P., establece en el numeral tercero que: “Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando su restitución.”. Es decir, facultad al juez a dictar sentencia sin más trámite.

5.4 Caso concreto

Así las cosas, se encuentra acreditada la existencia del contrato verbal de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 1 casa No. 4 del Barrio 20 de julio de esta localidad, con el acta de conciliación¹ que celebraron la aquí demandante DIOCELINA MEDINA DIAZ en calidad de arrendadora y los demandados MARIA ALIRIA OSPINA Y JUAN ANDRES URBANO MEDINA, en calidad de arrendatarios.

El incumplimiento de la prestación dineraria, atribuido por causa de los arrendatarios, se colige del acta de conciliación obrante en el plenario, donde se tiene que tanto MARIA ALIRIA como JUAN ANDRES manifestaron al unísono que nunca cumplieron con la obligación del pago de los cánones de arrendamiento, así como de la declaración del demandado². Además, era de la incumbencia de los demandados la prueba de la extinción de la obligación correlativa en la forma pactada, de conformidad con lo establecido en el artículo 1757 del Código Civil, y como no lo hicieron, gravitan en su contra los efectos adversos por la inobservancia del principio de responsabilidad probatoria previsto en el artículo 167 del Código General del Proceso, y del art 97, *ib*, presunción de veracidad de los hechos de la demanda.

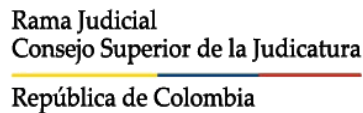
Si bien el apoderado actor además de presentar pruebas documentales, solicitó testimoniales e interrogatorio de parte, considera el Despacho que no son necesarias para resolver la *litis*, por lo tanto, conforme lo reglado en el artículo 2008 del Código Civil, se procederá a declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la demandante y los demandados y la consecuente restitución, por disposición expresa del numeral 3 del precepto 384 del estatuto procesal, ante la ausencia de oposición.

6. OTROS ASUNTOS

Finalmente, resulta pertinente emitir pronunciamiento respecto de la solicitud elevada por el apoderado de la demandante el día 7 de julio de 2022, a través de la cual solicitó se procediera con la notificación personal de su prohijada, la señora MARIA ALIRIA OSPINA, en atención a que revisado en expediente constató en el archivo No. 29 que no obra firma de aquella.

¹ Archivo 4, folio 13-15, cuaderno principal.

² *Ib*, folio 17.



En efecto, se tiene que el certificado de entrega solicitado correspondiente a la notificación por aviso, fue allegado en su oportunidad por el otrora apoderado de la demandante y obra en el archivo No.35, del cual se desprende sin dubitación alguna que la notificación fue entregada en la dirección de la demandada y recibida por Mario, como se puede apreciar en el pantallazo que se anexa.



5



DIOCELINA MEDINA DIAZ en el término de diez (10) días contados desde la ejecutoria de esta sentencia, el inmueble ubicado en la calle 1 casa No. 4 del Barrio 20 de julio de esta localidad, cuyos linderos generales conforme la Escritura Pública No. 121 del 29 de abril de 2009 son los siguientes:

“Por el ORIENTE, con propiedad de GLORIA YOLANDA DUCUARA y mide (21,00 mts), NORTE, con predio de la sucesión de MARIA ALBINA CULMA DUCUARA y mide (7,20 mts), OCCIDENTE, con predio de AMELIA MUÑOZ y mide (18,75 mts), y por el SUR, con la calle primera (1ª) y mide (7.55 mts)”

TERCERO: De no realizarse la restitución dentro del término fijado, este Despacho comisionará al **INSPECTOR DE POLICIA DE LA NATAGAIMA TOLIMA** para que lleve a cabo la diligencia de entrega del inmueble, haciendo uso si fuere necesario de la fuerza pública, una vez la parte actora informe su incumplimiento.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso. Como agencias en derecho se fija la suma de **un (1) salario mínimo legal mensual vigente**, acorde con lo dispuesto en el Acuerdo No. PSAA16-10554 del C.S de la J.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LUZ NELCY MARTINEZ LAGUNA
JUEZ

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE NATAGAIMA TOLIMA 02 de agosto de 2022 Para notificar legalmente la providencia anterior, se fijó Estado No.046 Hoy a las 7:00 a.m.  ÁNGELA PATRICIA RAMÍREZ PATIÑO Secretaria
--

Firmado Por:
Luz Nelcy Martínez Laguna
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Natagaima - Tolima

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: **8ed2d73aad86acacf80f76e503584948452112a527e612a50f65089e5a50c121**

Documento generado en 01/08/2022 02:55:03 PM

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