

**JUZGADO PRIMERO PROMISCOO MUNICIPAL**  
Purificación Tolima, trece (13) de agosto de dos mil veintiunos (2021)

Proceso Verbal de Restitución de Bien Inmueble-Rad. 2021-00078-00 (6534)

Demandante : MARIA CONSOLACION PADILLA

Demandado : DEISY ARGENIS GONZALEZ

Procede el Despacho a proferir la sentencia correspondiente dentro del presente proceso Verbal de restitución de bien inmueble arrendado incoado por **MARIA CONSOLACION PADILLA** en contra de **DEISY ARGENIS GONZALEZ**.

## **1. ANTECEDENTES**

### **a. LA DEMANDA.**

Mediante demanda recibida por reparto el día 25 de junio de 2021, la señora **MARIA CONSOLACION PADILLA**, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, instauro demanda Verbal de restitución del bien inmueble arrendado contra **DEISY ARGENIS GONZALEZ**, igualmente mayor de edad y con domicilio en este municipio, para que por el procedimiento verbal y mediante sentencia se resuelva sobre lo siguiente:

### **a. LOS HECHOS.**

Como fundamento fáctico expuso:

- ✓ Que la señora **MARIA CONSOLACION PADILLA** en calidad de heredera de su extinta madre **MARIA JULIA PADILLA DE BERNAL** celebró contrato de arrendamiento el 01 de noviembre de 2020, con la hoy demandada **DEISY ARGENIS GONZALEZ**.
- ✓ Que el inmueble arrendado a la hoy demandada se localiza en la Carrera 6ª N° 8A-33 Barrio Plaza de Ferias de esta localidad.
- ✓ Que el contrato de arrendamiento se celebró por el término improrrogable de cinco (05) meses, contados a partir del 01 de noviembre de 2020.
- ✓ Que la arrendataria se obligó a pagar como canon de arrendamiento por el inmueble la suma de **CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000.00)**.

- ✓ Que a la fecha la arrendataria, adeuda por concepto de canones de arrendamiento correspondientes a los meses de abril, mayo y junio la suma de \$1.200.000.
- ✓ Que a la demandada se le han realizado múltiples requerimientos, atendiendo el incumplimiento de la obligación de entregar el inmueble al vencimiento del contrato, ya que dicho termino no se prorrogaría según lo acordado.

## **b. PRETENSIONES.**

1. Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre MARIA CONSOLACION PADILLA y DEISY ARGENIS GONZALEZ, por incumplimiento en que ha incurrido la arrendataria. Clausula sexta del contrato.

2. Que se condene a la demandada a restituir a la demandante la casa de habitación mencionada en el hecho primero.

3. Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble a la demandante.

4. Que se ordene a la demandada entregar los recibos de pago por concepto de servicios públicos en señal de haberlos cancelado y estar a paz y salvo por dicho concepto.

5. Que se comprometa a entregar a paz y salvo el pago del canon de arrendamiento hasta el día que haga la entrega del inmueble.

## **2. ACTUACION PROCESAL**

Correspondió por reparto a este Juzgado el trámite de la demanda, que mediante providencia del catorce (14) de julio del año dos mil veintiunos (2021), la admitió, dispuso tramitar por el procedimiento verbal-sumario, reconociendo personería al profesional del derecho EVER OVIEDO ZARTA, para actuar en nombre y representación de la parte demandante y ordenó la notificación de la parte demandada.

Surtido el trámite previsto en el artículo 291 del C.G.P y Art. 9° del Decreto 806 de 2020., la demandada fue legalmente notificada quien, trascurrido el término para contestar la demanda, guardó silencio.

## **3. CONSIDERACIONES**

Obra en la presente actuación los denominados 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".

En igual sentido, el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, establece las causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato de arrendamiento y en sus numerales 1, 7 y 8 dispone:

"1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

7°. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble".

8°. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento."

En ese orden de ideas, la demandada fue notificada legalmente del auto admisorio de la demanda, quien dentro del traslado de la misma NO se pronunció.

Así las cosas, tenemos que el art. 384 numeral 3° del C.G.P. dispone: *Ausencia de oposición a la demanda: Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución, por lo que el Despacho procederá a proferir la sentencia que en derecho corresponda.*

Acreditada la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y habiéndose alegado su incumplimiento por la arrendataria, el despacho evidencia, el acierto en la acción, ya que precisamente la insatisfacción de las obligaciones acusadas, genera causal de restitución del bien arrendado, máxime que por ser de naturaleza negativa esta no requiere de prueba por la actora, invirtiéndose la carga en la demandada quien entonces debe acreditar el cumplimiento, lo que no hizo, pues guardo silencio.

Ahora bien, en cuanto las pretensiones elevadas por la accionante, ha de manifestar esta togada que en lo que

respecta a la declaratoria de cesación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, a la restitución y entrega del inmueble dado en arriendo son viables, habida consideración que son el sentir del presente proceso civil; no acontece lo mismo con las restantes que pretenden la cancelación tanto de los servicios públicos y el pago de arrendamiento hasta el momento en el que se haga efectivo la entrega del inmueble, al no corresponder con el fin del presente proceso, por lo que se le exhorta a la denunciante para que luego de ejecutoriada la presente providencia adelante las acciones que por ley la facultan para ello, verbi gratia lo contemplado en la ley 820 artículo 14 que en lo pertinente reza:

"ARTÍCULO 14. EXIGIBILIDAD. Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la 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, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda."

En mérito de lo anteriormente expuesto el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Purificación Tolima, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley;}

## RESUELVE:

**PRIMERO:** DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre **MARIA CONSOLACION PADILLA**, como arrendadora Y **DEISY ARGENIS GONZALEZ**, como arrendataria sobre el inmueble ubicado en la Carrera 6ª N° 8A-33 Barrio Plaza de Ferias de esta localidad, cuyos linderos y demás características se consignan en el mismo contrato.

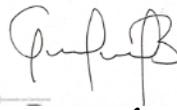
**SEGUNDO:** ORDENAR la restitución del inmueble antes referido a la demandante **MARIA CONSOLACION PADILLA**, para lo cual se le concede un término de quince (15) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia. Vencido dicho termino y si no hace entrega del inmueble se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia de desalojo.

**TERCERO:** Negar por improcedentes las pretensiones (cuarta -quinta), atendiendo a las consideraciones en la parte motiva de esta providencia.

**CUARTO:** CONDENAR en costas a la parte demandada para lo cual se fija la suma de \$300.000 para que sean incluidas en la respectiva liquidación de costas.

**COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.**

La Juez,



**GABRIELA ARAGÓN BARRETO**