



República de Colombia
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Rovira Tolima

Rovira, diciembre doce (12) de dos mil veintidós (2022)

Proceso: RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: GERMAN GAVIRIA VARÓN
Demandado: ODEINA FERNANDA SEDANO Y ARLENIS CEPEDA CÉSPEDES
Radicación: 736244089002-2021-00124-00

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada dentro del proceso de la referencia, previo a lo cual se hacen las siguientes consideraciones.....

I. ANTECEDENTES:

a. Pretensiones:

El señor German Gaviria Varón, a nombre propio demandó a Odeina Fernanda Sedano y Arlenis Cepeda Céspedes, para que mediante sentencia se realizaran las siguientes declaraciones:

Se declare la terminación del contrato de arrendamiento de fecha 4 de diciembre de 2020, celebrado entre las hoy partes sobre el inmueble ubicado en la carrera 4 No.6-32 del barrio Centenario de Rovira Tolima, respecto del segundo piso, por el incumplimiento que ha incurrido la arrendataria en cuanto a las obligaciones de pago del canon de arrendamientos en las fechas estipuladas y el pago de servicios públicos.

Se condene a las demandadas a restituir al demandante el bien inmueble antes descrito y su posterior entrega.

Solicita el pago del canon adeudado correspondiente al mes de agosto y los que se causen, así como la condena a costas a las demandadas.

b. Actuación Procesal:

Por reparto correspondió la demanda de Restitución de Inmueble arrendado presentado por German Gaviria Varón y en contra de Odeína Fernanda Sedano y Arlenis Cepeda Céspedes, y que reunidos los requisitos de ley se le dio admisión a la misma mediante auto del 20 de octubre de 2021 y en cuya decisión también se ordenó como medida cautelar el embargo de salario de una de las demandas limitándose hasta la suma de seiscientos mil pesos (\$600.000. =).

Posterior a ello mediante memorial allegado por la parte actora se allega constancias de notificación a las demandadas, por lo que en providencia del 1 de agosto de 2022 se entienden por notificadas en debida forma las señoras aquí demandadas.

Las aquí demandadas optaron ante la notificación de la demanda guardar silencio.

En el mismo memorial el señor German Gaviria Varón, informa que el inmueble que es objeto de litis ya fue restituido por parte de las demandas, quedando



República de Colombia
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Rovira Tolima

pendiente tan solo el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, por lo que solicita le sea cancelado los dineros que han sido descontados objeto de la medida cautelar decretada y que de ser la totalidad se dé por terminado el proceso.

II. CONSIDERACIONES:

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, 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"*, es así como al suscribir el contrato de arrendamiento adquieren obligaciones como lo son el usar la cosa según los términos del contrato, conservarla en el mismo estado en que se recibió y pagar el precio de arriendo establecido, contrato en cuestión que fue aportado y en donde consta los compromisos de las partes.

Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre demandante y demandado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales

El pago del canon de arrendamiento, es una obligación del arrendatario según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil y específicamente la ley 820 de 2003 en su artículo 9º, numeral primero indica que es una obligación del arrendatario *"Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido"*.

La misma ley señala en su artículo 22 que *"Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: 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."*

Ahora de conformidad con lo establecido por el numeral 3º del Art. 384 del C.G.P, *"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."*

Indica también la norma procesal en su artículo 278 que: *"en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez. 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa."*



República de Colombia
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Rovira Tolima

III. CASO CONCRETO

Este Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio del demandado, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del CGP.

La legitimación en la causa por activa, consiste en que la demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que el demandado tenga la calidad de arrendatario, requisitos estos que se cumplen.

Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento se reducen a tres: 1º. Usar la cosa según los términos del contrato; 2º. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregara al arrendador al vencimiento del contrato y 3º. Pagar el precio del arriendo.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien inmueble es la mora en el pago del canon de arrendamiento, causal ante la cual, y una vez fuere notificada la parte demandada, sin que allegue contestación alguna, se entenderá ausencia de oposición a la demanda, y que, de conformidad a la ley procesal ya citada, si en el término de traslado de la demanda no hay oposición a la misma, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Las causales invocadas para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial es la mora en el pago del canon de arrendamiento, esto es, la falta del mismo, por el mes de agosto de 2021, y la no cancelación de los servicios públicos domiciliarios, causales ante las cual y una vez notificada la parte, el aquí demandante radico escrito en donde informa la restitución del inmueble y en requerimiento posterior que fue realizados desde el mes de octubre de 2021 y que se adeuda la suma de 986.000, razón por la cual no habrá lugar a ordenar una restitución, se declarará como termino el contrato de arrendamiento suscrito por las partes y se dispondrá el pago de los dineros que estuviesen retenidos por concepto de cánones adeudados al demandante y que ascienden a la suma de \$600.000, quedando pendiente un saldo por pagar de \$386.000.

Por lo que, en mérito de lo expuesto y no existiendo causal de nulidad que invalide lo actuado, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Rovira, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLÁRESE judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los señores **GERMAN GAVIRIA VARÓN**, en calidad de arrendador y **ODEÍNA FERNANDA SEDANO** en calidad de arrendataria y **ARLENIS CEPEDA CÉSPEDES** como codeudora, celebrado el 04 de diciembre de 2020, sobre el inmueble ubicado en la carrera 4 calle 6 del barrio Centenario de Rovira Tolima.



República de Colombia
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Rovira Tolima

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, sería del caso ordenar a la parte demandada a restituir y entregar a los demandantes el bien, pero de acuerdo a la manifestación del arrendador a esto ya se dio cumplimiento.

TERCERO: Ordenar el pago de los títulos judiciales producto de la medida cautelar a disposición del presente proceso.

CUARTO: ORDENAR a la parte demandada cancelar la suma que aún se adeuda consistente en trescientos ochenta y seis mil pesos mcte (\$386.000), una vez ejecutoriada esta sentencia.

QUINTO: NO CONDENAR en costas a la parte demandada.

Cópiese, Notifíquese y Cúmplase,

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a diagonal line crossing it from the top left.

JORGE ANDRÉS QUIJANO DEVIA
Juez