



República de Colombia
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Rovira Tolima

Rovira, veinticuatro (24) de abril de dos mil veintitrés (2023)

Proceso: RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: SANDRA MILENA MARTINEZ OSORIO
Demandado: LUZ MARINA MORENO y SAMUEL MARTINEZ ESCOBAR
Radicación: 736244089002-2022-00131-00

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:

La señora Sandra Milena Martínez Osorio, mediante apoderado judicial demandó a Luz Marina Moreno y Samuel Martínez Escobar, para que mediante sentencia se realizaran las siguientes declaraciones:

Se declare la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda rural de fecha 9 de agosto de 2016, celebrado entre Sandra Milena Martínez Osorio, Angie Uliana Cifuentes Martínez y Juan Ignacio Cifuentes Moreno como arrendadores y los demandados como arrendatarios sobre el inmueble ubicado en la Vereda Martínez de Rovira Tolima, conocido como Finca el Palmar, por el incumplimiento que han incurrido en cuanto a las obligaciones de pago del canon de arrendamiento a partir del mes de enero a septiembre de 2022.

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

Solicita el pago de los cánones adeudados correspondientes a los meses de enero a septiembre de 2022, así como el pago de la cláusula penal contenida en el contrato y la condena a costas a los demandados.

b. Actuación Procesal:

Por reparto correspondió la demanda de Restitución de Inmueble arrendado presentado por Sandra Milena Martínez Osorio y en contra de Luz Marina Moreno y Samuel Martínez Escobar, y que reunidos los requisitos de ley se le dio admisión a la misma mediante auto del 27 de septiembre de 2022.

Posterior a ello mediante auto del 5 de diciembre de 2022 se reconoce poder al apoderado de los demandados, se tienen por notificados por conducta concluyente de conformidad con el artículo 301 del C.G.P. y se remite link del proceso para que efectúen su contestación, la cual es recibida de manera extemporánea por lo que se dispone no tenerse en cuenta, de acuerdo a la decisión del 13 de febrero de 2023.



República de Colombia
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Rovira Tolima

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.

En el código civil se permite que quien no ostente la calidad de propietario o que haga parte de una comunidad de propietarios tenga la posibilidad de arrendar un bien mueble o inmueble, lo que le da legalidad cuando por voluntad de las partes se firma un contrato de arrendamiento cuando el arrendado no tiene el derecho de dominio total o parcial, específicamente en el párrafo segundo del artículo 1974 de la ley 84 de 1873, donde reza, *"Puede arrendarse aún la cosa ajena...."*

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 legitimación por activa para la acción judicial presente está regulada bajo la figura del litisconsorcio cuasinecesario contemplado en el artículo del 62 del CGP *"quienes sean titulares de una determinada relación sustancial a la cual se extiendan los efectos jurídicos de la sentencia, y que por ello estaban legitimados para demandar o ser demandados en el proceso."*, es por ello que uno o la totalidad de los que suscriben el contrato como arrendadores pueden demandar.

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 bien la respuesta allegada fue remitida de manera extemporánea, además y de conformidad con el artículo 384 del C.G.P *Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los*



República de Colombia
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Rovira Tolima

recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel, sin que se hubiese efectuado este trámite. Por lo que de acuerdo con lo establecido por el numeral 3º del mismo articulado indica "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."*

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.

El negocio jurídico fue celebrado como arrendadores por SANDRA MILENA MARTINEZ OSORIO, ANGIE ULIANA CIFUENTES MARTINEZ y JUAN IGNACIO CIFUENTES MORENO, pero solo la señora MARTINEZ OSORIO demandó en busca de resarcir sus derechos, al tenor de la norma procesal esto es conforme a derecho, toda vez que el litis consorcio cuasinecesario contempla que, si a una persona le afecta los efectos jurídicos de una sentencia tiene plena capacidad de demandar como así lo hizo la Demandante, las demás personas del extremo activo tienen la posibilidad de hacer parte en el procesos en cualquier momento, pero no están obligados a ello.

De la misma forma de los documentos aportados y que hacen parte del acervo probatorio, se observa que el contrato SANDRA MILENA MARTINEZ OSORIO, ANGIE ULIANA CIFUENTES MARTINEZ y JUAN IGNACIO CIFUENTES MORENO, pero solo SANDRA MILENA MARTINEZ OSORIO es propietaria en un 70%, esto no es óbice para que los denominados arrendadores en el contrato, adquirieran derechos y obligaciones en dicho documento bajo la norma sustancial es completamente legal.

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 que se invoca para impetrar la restitución del bien inmueble es la mora en el pago del canon de arrendamiento, la parte demandada fue notificada en debida forma y procedió a remitir contestación aunque de manera extemporánea



República de Colombia
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Rovira Tolima

conforme a la constancia secretarial, adicional a ello no se demostró que se hubiere efectuado el pago de cánones en mora para tener la posibilidad de ser oídos, esto conforme al párrafo segundo del artículo 384 del Código General del proceso; por todo lo anterior 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.

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 **SANDRA MILENA MARTINEZ OSORIO, ANGIE ULIANA CIFUENTES MARTINEZ y JUAN IGNACIO CIFUENTES MORENO**, en calidad de arrendadores y **LUZ MARINA MORENO** y **SAMUEL MARTINEZ ESCOBAR** en calidad de arrendatarios, celebrado el 9 de agosto de 2016, sobre el inmueble rural ubicado en la vereda Martínez de Rovira Tolima, identificado como Finca El Palmar.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordenará a la parte demandada a restituir y entregar a la demandante el bien.

TERCERO: COMISIONESE al Inspector de policía de Rovira para que por intermedio de este se realice la respectiva entrega del bien descrito.

CUARTO: ORDENAR el pago de los cánones de arrendamiento adeudados desde el mes de enero de 2022 a septiembre de 2022 por la suma de \$2.520.000.

QUINTO: ORDENAR el pago de la suma de \$560.00 por concepto de Clausula Penal contenida en el contrato de arrendamiento según las condiciones dispuestas en el mismo.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma CIEN MIL PESOS (\$100.000).

Cópiese, Notifíquese y Cúmplase,

JORGE ANDRÉS QUIJANO DEVIA
Juez