

**REPUBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL  
FLORIDA VALLE DEL CAUCA**

**SENTENCIA No. 02**

**PROCESO: RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO**  
**RADICACIÓN: 762754089-001-2022-00240-00**  
**DEMANDANTE: MARIA NORALBA MOSQUERA C.C. 29.498.499**  
**DEMANDADA: BLANCA RUBIELA BERMUDEZ NARVAEZ C.C. 27.180.940**  
**YEMER ALBERTO LOPEZ C.C. 98.290.592**

**Florida, Valle del Cauca, dos (02) de marzo de dos mil veintitrés (2023)**

**I. OBJETO DE LA DECISIÓN**

Teniendo en cuenta las disposiciones legales establecidas en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, que impone al Despacho proferir sentencia ante la ausencia de oposición a la demanda, por la parte pasiva, este Juzgado, procede a dictar la providencia, que en derecho corresponde en el presente proceso Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, instaurado por MARIA NORALBA MOSQUERA, a través de apoderada judicial, como propietaria del inmueble ubicado en la calle 12 Nro. 20 A - 28, Barrio Pérez, Florida Valle, contra BLANCA RUBIELA BERMUDEZ NARVAEZ y YEMER ALBERTO LOPEZ.

**II. ANTECEDENTES**

1. Las pretensiones las sustenta en los siguientes supuestos fácticos:

- a) Se aduce que, según documento privado, fechado el 30 de julio de 2014, y con vigencia a partir de la misma fecha, por el término de 12 meses, celebrado entre la señora BLANCA RUBIELA BERMUDEZ NARVAEZ, propietaria del inmueble urbano, entregó a título de arrendamiento el inmueble casa de habitación ubicado en la calle 12 Nro. 20 A - 28 del municipio de FLORIDA VALLE, en calidad de arrendadora, a BLANCA RUBIELA BERMUDEZ NARVAEZ y YEMER ALBERTO LOPEZ.

- b) El canon de arrendamiento se estipuló en la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) MONEDA CORRIENTE.**
- c) Los arrendatarios han incumplido con las obligaciones a su cargo, como lo es, el pago de los cánones de arrendamiento, ya que a la fecha de la presentación de la demanda adeudaba los correspondientes meses desde 30 de diciembre del 2015, hasta la actualidad.
- d) El inmueble, objeto de esta demanda, fue arrendado, para ser destinado exclusivamente para vivienda familiar.
- e) La parte actora solicita se declare terminado el contrato de arrendamiento que celebró con la parte pasiva, se ordene la restitución del bien y se condene en costas.
- f) Por auto No. 324 del 13 de octubre de 2022, se admitió la demanda, disponiendo, además, su notificación y traslado a la parte demandada.
- g) Dispuesto el procedimiento que para la notificación personal establece el estatuto procesal civil, la parte demandada se notificó del auto admisorio de la demanda, todo lo cual se hizo en la forma legal correspondiente llenando los requisitos previstos en la Ley 1564 del 2012 y Decreto 806 del 2020. Por otro lado, durante el término concedido para el traslado, no se propusieron excepciones de ninguna índole.
- h) Agotado el trámite de rigor y en ejercicio del control de legalidad previsto en el artículo 132 ibidem, no se observa irregularidad que pueda invalidar lo actuado, previo las siguientes,

### **III. CONSIDERACIONES:**

1. Concurren en el presente asunto los presupuestos procesales que permiten decidir el fondo de la controversia, esto es, los requisitos necesarios que regulan la constitución y desarrollo formal y válido de la relación jurídico procesal y se concretan en: Competencia, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer y demanda en forma.

La competencia en este caso depende tanto por el valor del contrato cuya

terminación se pide, como por el domicilio de la demandada, y conforme lo establecido el numeral 9° del artículo 384 del Código General del Proceso.

Tanto demandante, como demandados, tienen capacidad para ser parte y comparecer al proceso, por ser el demandante una persona natural ejerciendo su derecho de postulación a través de mandatario judicial y los demandados, quien pudiendo intervenir por sí mismos, o por intermedio de mandatario judicial, permanecieron silente.

La demanda satisface los requisitos recabados por los artículos 82, 83, 84 y 384 ibidem y siguientes, pues tanto el petitum, como la causa petendi aparecen expuestos y delimitados y se acompañan los anexos de rigor.

2. En cuanto a legitimación en la causa, se sabe que no se trata de un presupuesto procesal, sino de un presupuesto material de la pretensión, que no admite despacho preliminar, sino que su verificación está reservada para la sentencia.

Este aspecto sustancial de la relación jurídico material, en este evento no acusa ninguna deficiencia, como quiera que al proceso han concurrido las personas de quienes se dice intervinieron en este proceso como la parte actora y la parte demandada, por lo que vale decir que la controversia se ha trabado entre los extremos de una relación contractual tal como lo dispone la ley.

3. El juicio de restitución de bienes inmuebles dados en arrendamiento independiente de su naturaleza comercial o civil, se halla consagrado en los artículos 384 y siguientes del Código General del Proceso y la ley 820 del 2003 que consagra el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones de contenido procesal.

De modo que, la reglamentación allí consagrada se aplica para todos los procesos de restitución con independencia de la destinación del objeto siempre que la causal sea exclusivamente la mora, tal como lo han aceptado tanto la Corte Constitucional en la sentencia C-670 de 2004 y la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 14 de agosto de 2007, entre otras.

Así entonces, vemos que el artículo 384 del C.G.P, prescribe como requisitos

de la demanda de restitución, que el demandante debe allegar junto con ella el contrato de arrendamiento.

Por su parte, el artículo 518 del Código de Comercio, prescribe las causales o eventos en que se puede dar la terminación del contrato de arrendamiento.

4. En atención a los hechos reseñados, corresponde establecer si concurren los presupuestos propios de la acción propuesta de restitución y como consecuencia de mora en el pago de cánones de arrendamiento, se declare la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana objeto del litigio y se ordene la restitución del bien.
5. Para resolver el problema jurídico es necesario referirnos a la naturaleza del contrato de arrendamiento, y realizar el análisis respectivo del caso en particular, para determinar si las pretensiones elevadas por el actor tienen el suficiente soporte probatorio y normativo para ser concedidas mediante el presente trámite.

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que el arrendamiento es un contrato en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso y goce de una cosa y la otra a pagar un precio determinado por ese goce. De suerte que el arrendamiento es bilateral, pues de él, surgen obligaciones recíprocas, para ambas partes y sirven mutuamente de fundamento, es oneroso y conmutativo, o sea, que las prestaciones de las partes, se tienen por equivalentes, es de ejecución sucesiva, y conforme con su definición supone cierta duración.

En este sentido, el contrato que se perfecciona por mutuo consentimiento de las partes, esto es, el consensual, puede ser verbal o escrito. Tiene validez en cualquier forma. La existencia del contrato puede ser probada por cualquiera de los medios que establece la ley: Declaración de parte, juramento, testimonio de terceros, dictamen pericial, inspección judicial, documentos o indicios, (art. 165 del C.G.P.).

Las obligaciones del arrendador se encaminan a permitir durante ese tiempo de duración del contrato el uso y disfrute de la cosa, y las del arrendatario se reducen a usar la cosa en los términos del contrato, conservar la cosa en el mismo estado en que lo recibió y en entregarlo al

arrendador al vencimiento del contrato y pagar la renta o precio del arriendo, que es cabalmente la obligación esencial del arrendatario; El incumplimiento de esa obligación presupone la exigibilidad por mora, de ahí que ello sea uno de los aspectos más significativos en la terminación del contrato de arrendamiento.

El Código Civil, establece en el artículo 2000, que: *“El arrendatario es obligado al pago del precio o renta...”*. Esa obligación de pagar, deberá hacerse en los términos establecidos por las partes en el contrato o a falta de convenio entre ellas, se efectuará, conforme a la costumbre del país y, no existiendo acuerdo ni costumbre aplicable al caso, se deben seguir las reglas contenidas en el artículo 2002 *ibidem*.

Considerando lo anterior y de acuerdo a la naturaleza del contrato (su definición artículo 1973 del Código Civil), a quien debe pagarse el canon o renta, es al arrendador, a menos que se haya pactado que reciba persona diferente de él, en cuyo caso se reputará que el arrendatario ha cumplido debidamente con su obligación de pagar.

En el evento en que, el arrendador se niegue a recibir el pago de la renta al arrendatario, éste último, debe proceder a hacer uso de lo establecido en el Decreto 1816 del 6 de agosto de 1990, en concordancia con el Decreto 2813 de 1978, entonces, la obligación de pagar recae sobre la parte arrendataria.

6. Una vez realizada la subsunción de los hechos que dieron origen al sub judice frente a las reglas legales y jurisprudenciales aludidas en precedencia, procede la instancia a contrastarlas.
7. En el caso concreto, reposa un documento escrito y privado que contiene el contrato de arrendamiento celebrado entre MARIA NORALBA MOSQUERA, propietaria del inmueble ubicado en la calle 12 Nro. 20 A - 28, en calidad de arrendadora, y BLANCA RUBIELA BERMUDEZ NARVAEZ y YEMER ALBERTO LOPEZ, como arrendatarios documento que no fue tachado de falso por la parte demandada.

La apoderada judicial actora, invocó como pretensión la terminación del contrato de arrendamiento y en consecuencia la restitución de inmueble de

vivienda urbana arrendado, la mora por parte de los inquilinos en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de 30 de diciembre del 2015, hasta 30 de junio del 2022, fecha de la presentación de la demanda.

Ante los presupuestos facticos, las pruebas allegadas al presente asunto y la ausencia de oposición a la demanda, por la parte demandada, pese haber sido notificados en debida forma, encuentra pues este Despacho declara probada la existencia del contrato de arrendamiento, y de contera dadas las especiales circunstancias en que se desarrolló el proceso ya explicitadas, la mora endilgada a la parte arrendataria.

En ese orden de ideas y como quiera que la parte demandada, no demostró quecumplió con su prestación pactada en el contrato de arrendamiento, concerniente al pago de los cánones de arrendamiento, procede el despacho a dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora, MARIA NORALBA MOSQUERA, como propietaria del inmueble de vivienda urbana, en calidad de arrendadora, y BLANCA RUBIELA BERMEDUEZ NARVAEZ y YEMER ALBERTO LOPEZ, como arrendatarios del inmueble de vivienda urbana ubicado en la Calle 12 Nro. 20 A - 28, de este municipio y como consecuencia de ello se ordenará la restitución del bien de manera definitiva.

8. Finalmente, como la sentencia es contraria a la parte demandada se le condenará en costas conforme lo orienta el artículo 365 del Código General del Proceso y según lo previsto en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de fecha 5 de agosto de 2016, emitido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, se fijan las agencias en derecho la suma de un salario mínimo mensual legal vigente.

#### IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, y administrando justicia en nombre la República de Colombia y por autoridad de la ley, el **JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE FLORIDA VALLE,**

**RESUELVE;**

**PRIMERO. - DECLARAR** Terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora **MARIA NORALBA MOSQUERA**, como propietaria del inmueble de vivienda urbana, en calidad de arrendadora, y **BLANCA RUBIELA BERMUDEZ NARVAEZ** y **YEMER ALBERTO LOPEZ**, como arrendatarios, como base de la presente acción restitutoria.

**SEGUNDO. - ORDENAR** la restitución definitiva del inmueble de vivienda urbana ubicado en la calle 12 Nro. 20 A -28, Barrio Pérez de Florida Valle del Cauca, definido en el contrato de arrendamiento.

**TERCERO. - CONDENAR** en costas a la parte demandada. Por tal virtud, se fija como agencias en derecho la suma de un salario mínimo mensual legal vigente.

**CUARTO. -** Si la entrega no se hace de manera voluntaria dentro de los diez (10) días siguientes a partir de la ejecutoria de esta sentencia, se ordena comisionar a la **ALCALDIA MUNICIPAL DE FLORIDA VALLE** encargados de cumplir las comisiones de este municipio.

**QUINTO. -**En firme lo anterior, **ARCHIVAR** el expediente previa cancelación de su radicación en el libro respectivo.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

El juez,

  
JOSE JAVIER ARIAS MURILLO

La presente providencia se notifica por Estado  
Electrónico No. 11 de fecha  
06 MAR 2023

  
Álvaro A. Cardona Gutiérrez  
Secretario

Handwritten text, possibly a date or reference number, appearing as faint marks.

Handwritten text, possibly a name or title, appearing as faint marks.

Handwritten signature or initials, appearing as a stylized mark.