

INFORME SECRETARIAL: A Despacho de la señora Juez, el presente proceso informándole que el termino al demandado se encuentra vencido, quien guardo silencio, adicional a ello, señora juez no hay pruebas para practicar.—Sírvasse Proveer.

Se envió correo electrónico la notificación karlosalberto24@hotmail.com, el día **18 de mayo de 2021**, conforme al Artículo 8 Decreto 806 de 2020.-

No corrieron Términos: 19 y 20 de mayo de 2021

Notificado el demandado 21 de mayo de 2021

Sábado 22 de mayo de 2021

Domingo 23 de mayo de 2021

Sábado 29 de mayo de 2021

Domingo 30 de mayo de 2021

TERMINO DE TRASLADO:

Del 23 de mayo al 4 de junio de 2021

Ginebra, Valle, 29 de junio de 2021



LUZ EUGENIA VILLEGAS RODRIGUEZ

Secretaria

Proceso: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE

Demandante: HUMBERTO JOSE TASCÓN

Demandados: IPS MARIEN CASTRILLÓN S.A.S.

Radicado: 76-30640-89-001-2020-00218-00

SENTENCIA No.005



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL

Ginebra, Valle, veintinueve (29) de junio de dos mil veintiuno (2.021).

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO.

Procede el Despacho a resolver sobre la pretensión de restitución del bien inmueble Arrendado, promovido por el señor HUMBERTO JOSE TASCÓN, a través de apoderado judicial, contra la **IPS MARIEN CASTRILLÓN S.A.S.**, representada legalmente por el señor **CARLOS ABERTO ESTACIO CASTRILLÓN** identificado con cédula de ciudadanía No. 98.429.259, por la causal de **mora en el pago de los cánones**, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 278 inciso 3º, numeral 2º, del Código General del Proceso, que dispone:

“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

(..)

2. **Cuando no hubiere pruebas por practicar.**

...”

En cuanto al tema de la sentencia anticipada, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en un fallo de tutela de segunda instancia mediante STC3333-2020- MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque- 27/04/202, dijo entre otras consideraciones que *“De la norma en cita (art. 278) se aprecia sin duda que ante la verificación de alguna de las circunstancias allí previstas al Juez no le queda alternativa distinta que “dictar sentencia anticipada”, porque tal proceder no está supeditado a su voluntad, esto es, no es optativo, sino que constituye un deber y por tanto, es de obligatorio cumplimiento”*.

Ahora, en cuanto a la forma de emitir el fallo, toma relevancia lo dicho más adelante en el mismo fallo: (...) *“En torno a ese aspecto corresponde diferenciarse el momento en el que el juzgador se persuade de que no hay pruebas por practicar, ya que si alcanza este convencimiento en la fase introductoria del proceso, es decir, antes de convocar a audiencia inicial, no es indispensable programar la vista pública, sino dictar el fallo anticipado de forma escrita.”*

La tesis de la Corte refiere a la causal segunda del artículo 278 del C.G.P., que aplica al sub-lite, donde se observa que el no pago de los cánones de arrendamiento (contrato de arrendamiento), base de las pretensiones, de una parte, no está revestida de fuerza ejecutoria, y de otra, que operó la caducidad para instaurarse la acción, de ahí que probada dicha situación, resultaría inocuo agotar todas las etapas previstas para dicha audiencia, máxime cuando en el caso que nos ocupa únicamente fueron solicitadas pruebas documentales, y la parte demandada guardó silencio, por lo cual este Despacho considera procedente y oportuno emitir la sentencia de forma escrita.

II. LA DEMANDA Y SUS FUNDAMENTOS DE ORDEN FACTICO.

1º Se dice en la demanda que la parte actora entregó al señor CARLOS ALBERTO ESTACIO CASTRILLON, Representante legal de la IPS MARIEN CASTRILLON S.A.S. con Nit 900505393-2, con domicilio en Ginebra (V) , distinguida con la matrícula mercantil No.59516 de la Cámara de Comercio de Palmira y Nit No.900.868.425-7 en contrato de arrendamiento un bien inmueble ubicado en la carrera 1B No.7B-47 de Ginebra (V), celebrado el 20 de diciembre de 2015 entre el señor HUMBERTO JOSE TASCÓN en calidad de arrendador y la IPS MARIEN CASTRILLON S.A.S. representada por el señor CARLOS ALBERTO ESTACIO CASTRILLON como arrendataria, pactándose como canon de arrendamiento la suma de \$ 1.300.000 pagaderos dentro de los cinco primeros días de cada mes por anticipado y con vigencia de tres (3) años, el que fue prorrogado y de mutuo acuerdo, encontrándose vigente al momento de la presentación de la demanda la prorroga que inició el 20 de diciembre de 2018 y que termina el 20 de diciembre de 2021, comprometiéndose igualmente el arrendatario al pago de los servicios públicos domiciliarios de energía y acueducto.-

2º. El demandado adeuda los cánones de arrendamiento a partir desde el 20 de septiembre de 2017, hasta la fecha de la presentación de la demanda; además, en el contrato de arrendamiento la parte demandada renunció expresamente al requerimiento legal para ser constituida en mora y a todos los requerimientos de ley.

III. - PRETENSIONES:

Lo pretendido por la parte actora consiste en:

a.-Que se **declare terminado el Contrato de arrendamiento**, respecto al inmueble casa de habitación ubicada en la Carrera 1B No.7B-47 de Ginebra, Valle, suscrito entre **HUMBERTO JOSE TASCÓN** como arrendador y la **IPS MARIEN CASTRILLON S.A.S.**, representado por el señor **CARLOS ALBERTO ESTACIO CASTRILLON** como arrendatario, por

incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento periódicos causados desde:

.-Del 20 de septiembre de 2017 al 19 de diciembre de 2017
\$ 1.300.000.00 por 3 meses \$ 3.900.000.00

.-Del 20 de diciembre de 2017 al 19 de diciembre de 2018 por
\$ 1.300.000.00 por 12 meses \$ 15.600.000.00.

.-Del 20 de diciembre de 2018 al 19 de diciembre de 2019 por
\$ 1.300.000.00 por 12 meses \$ 15.600.000.00.

.- Del 20 de diciembre de 2019 al 19 de octubre de 2020 por
\$ 1.300.000.00 por 10 meses \$ 13.000.000.00.

.- Y los que se causen hasta la restitución del inmueble, con el incremento de ley y no sean consignados a órdenes de este Despacho.

b.-Que consecuentemente, **se ordene la restitución del bien inmueble**, que la parte demandada **IPS MARIEN CASTRILLON S.A.S.**, representada por el señor **CARLOS ALBERTO ESTACIO CASTILLON** ocupa en calidad de locatario (arrendatario) **casa de habitación** ubicada en la Carrera 1B No.7B-47 de Ginebra, Valle.

c.-Que en caso de no efectuarse la restitución voluntariamente, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del bien inmueble.

d.- Que **se condene en costas** a la demandada.

IV.- ACTUACION PROCESAL

La demanda fue presentada el día 06 de noviembre de 2020, a través de apoderado judicial, demanda que fue inadmitida mediante auto del 25 de noviembre de ese mismo año, la que fue subsanada dentro del término, y admitida por Auto No. 652 del 11 de diciembre de 2020 (*E.D. consecutivo 1 y 2 Item 09*)

Mediante auto No. 202 de fecha 20 de abril del hogaño, se aclaró el numeral 3 del auto admisorio de la demanda, en donde se ordena realizar la notificación al demandado IPS MARIEN CASTRILLON S.A.S, representada por el señor CARLOS ALBERTO ESTACIO CASTRILLON, conforme lo establece el artículo 8 del Decreto 806 de 2021, por ser el demandado una persona jurídica, en donde le figura registrado el correo electrónico karlosalberto24@hotmail.com.

El Representante Legal de la IPS demandada fue notificado conforme el Decreto 806 de 2020, el 21 de mayo de 2021, término de traslado que venció el 04 de junio de esta anualidad a las 4:00 p.m., concluyendo dicho termino en silencio.

Análisis de validez

De la revisión del expediente se observa que no existen irregularidades que puedan invalidar la actuación surtida en este proceso. Los presupuestos procesales de competencia del juez, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso y demanda en forma se cumplen en esta ocasión en la que las partes se encuentran igualmente legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva respectivamente.

a.-Eficacia del proceso:

En el presente caso se encuentran reunidos los requisitos señalados para emitir sentencia consistentes en: A) competencia para tramitar este asunto dado que se trata de única instancia por haberse fundado en mora en el

pago de cánones de arrendamiento; B) la demanda se presentó en debida forma; C) la capacidad para ser partes está demostrada ya que ambas partes existen y, adicionalmente, se cuenta con legitimación en la causa pues la parte accionante está legitimada para impetrar la acción como quiera que es la persona que resulta afectada con la habitación del inmueble por parte de la arrendataria, estando en mora en el pago de los cánones de arrendamiento; y D) capacidad procesal la cual la tienen ambas personas que forman las partes en este asunto, pues ambas son mayores de edad y por ese hecho se presumen plenamente capaces.

b. Problema Jurídico a resolver:

El problema jurídico a resolver en asuntos como el que nos ocupa gira en torno a ¿si se encuentran probados dentro del presente proceso los requisitos para que proceda la restitución de inmueble arrendado por mora en el pago de cánones de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 1B No .7B-47 de Ginebra, Valle., por parte de la demandada IPS MARIEN CASTRILLON S.A.S. representada legalmente por el señor CARLOS ALBERTO ESTACIO CASTRILLON?

c.-Tesis que defenderá el Juzgado:

Este Despacho defenderá la tesis que en el caso bajo estudio que **SI** hay lugar a ordenar la restitución del inmueble arrendado objeto de la demanda a favor del demandante, por la no cancelación de los cánones de arrendamiento al igual que la mora en los mismos.

d.- Argumento central de esta tesis:

El argumento central de esta tesis se soporta en las siguientes premisas:

1. Premisas Normativas y Jurisprudenciales:

Son premisas normativas y jurisprudenciales que soportan la decisión a tomar las siguientes:

1.- El Código Civil, sobre el tema de los contratos establece que es necesario para que una persona se obligue para con otra mediante un acto o declaración de voluntad, cumplir los requisitos establecidos en el artículo 1502, a saber: “1º) que sea legalmente capaz; 2º) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3º) que recaiga sobre un objeto lícito; 4º) que tenga una causa lícita.”

a. En el artículo 1495 define el contrato o convención “es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas.”

b. En el artículo 1496 indica: “El contrato es unilateral cuando una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna; y bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente.”

c. En el artículo 1497 define que: “El contrato es gratuito o de beneficencia cuando sólo tiene por objeto la utilidad de una de las partes, sufriendo la otra el gravamen; y oneroso, cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro.”

d. Y en el artículo 1498 consagra que: “El contrato oneroso es conmutativo, cuando cada una de las parte se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez; y si e equivalente consiste en una contingencia incierta de ganancia o pérdida, se llama aleatorio.”

e. De otra parte enseña el artículo 1602 del Código Civil que: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”.

2. Normatividad jurídica aplicable al caso concreto

El artículo 58 de la Constitución Política establece:

“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio”.

Como estamos en presencia de un contrato de arrendamiento de inmueble urbano, las disposiciones aplicables serán las determinadas por el Código General del Proceso y la Ley 820 de julio 10 de 2003 en lo pertinente.

a. El artículo 2º de la Ley 820 de 2003, define el Contrato de arrendamiento de vivienda urbana como: *"aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado"*.

b. Dispone el artículo 3 de la citada ley, que el contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito, debiendo las partes, ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:

“a) Nombre e identificación de los contratantes.

b) Identificación del inmueble objeto del contrato.

c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble

d) Precio y forma de pago.

e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales.

f) Término de duración del contrato.

g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato”.

c. Señala la Ley 820 de 2003 en su artículo 8 como obligaciones del arrendador, las siguientes:

“1) Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.

2) Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.

3) Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales. Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

4) Cuando se trate de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo. En el caso de vivienda compartida, el arrendador tiene además, la obligación de mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las

zonas o servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios, y de garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda;

5) Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil.

PARÁGRAFO. El incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento”.

d. En el artículo 9º de la citada Ley 820 de 2003, establece que son obligaciones del arrendatario, las siguientes:

“1) **Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.**

2) *Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.*

3) **Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.**

4) *Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que explica el Gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.*

En caso de vivienda compartida y de pensión, el arrendatario está obligado además a cuidar las zonas y servicios de uso común y a efectuar por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias, cuando sean atribuibles a su propia culpa o, a la de sus dependientes; y,

5) Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el capítulo III, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil.”

e. En el capítulo VII de la referida Ley 820 de 2003 establece las causales de terminación de dicho contrato:

El contrato de arrendamiento se puede terminar por:

a- **“ARTÍCULO 21. TERMINACIÓN POR MUTUO ACUERDO.** Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana.

b. **“ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR.** 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.*

3. *El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.*

4. *La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.*

5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.

6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.

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:

a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año;

b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación;

c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa;

d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento.

Quando se trate de las causales previstas en los literales a), b) y c), el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la restitución.

Quando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el mismo procedimiento establecido en el artículo 23 de esta ley.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado”.

f. Por su parte el artículo 384 del Código General del Proceso, **describe** la acción de restitución de inmueble arrendado apareciendo señalando las reglas que se siguen para efectos de tramitar la demanda de restitución del bien arrendado. Y como requisito indispensable, sobre el cual se edifique la pretensión, se debe acreditar la prueba del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión o prueba testimonial siquiera sumaria. Igualmente en el numeral cuarto en relación a la contestación y oposición a la demanda, lo siguiente:

“Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

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, éste 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 recibos de pago expedidos por el arrendado correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fue el caso, los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciera dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo. / (...)" (Lo subrayado es del Despacho).

g. Como premisa jurisprudencial, encontramos en la sentencia T-808 de noviembre 17 de 2009 con ponencia del Magistrado Juan Carlos Pérez Henao, respecto a la presentación de recibos de pago o consignación de los cánones para ser oído en juicio.

h. El artículo 1973 del Código Civil precisa que:

"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".

i.-En lo concerniente a la condena en costas, el artículo 365 del actual Código General del Proceso, expresa en lo pertinente:

"Condena en costas. En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:

1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código.

4. Cuando la sentencia de segunda instancia revoque totalmente la del inferior, la parte vencida será condenada a pagar las costas de ambas instancias.

5.....

8. Solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación. (...)"

3. Premisas fácticas probadas:

Como soporte de hecho o factico probado de la tesis que defiende este Despacho se tiene:

1º. El señor Humberto José Tascon González y el representante legal de la IPS MARIEN CASTRILLON S.A.S. Carlos Alberto Estacio Castrillón, constituyeron una relación contractual el primero en calidad de arrendador y el segundo como arrendatario, a través del contrato de arrendamiento de un predio ubicado en la Carrera 1B No.7B-47 de Ginebra Barrio el Prado, de Ginebra, Valle.

2º De esta relación contractual emergen obligaciones recíprocas, para el primero, de entregar el inmueble para la destinación acordada en el contrato de arrendamiento celebrado el 20 de diciembre de 2015, con vigencia de tres (3) años, el que se encuentra prorrogado de mutuo acuerdo, hallándose vigente al momento de la presentación de la demanda, prorroga que inició el 20 de

diciembre de 2018 y que termina el 20 de diciembre de 2021, y para la arrendataria, la obligación de pagar la renta en los términos y por la cantidad acordada.

3º. El actor invocó como fundamento para su pretensión, el no pago de los cánones de arrendamiento comprendidos desde el 20 de septiembre de 2017 hasta el 19 de octubre de 2020, (habida cuenta que la demanda fue instaurada en el 06 de noviembre de 2020), con un valor de \$1.300.000 cada canon de arrendamiento.

4º El representante legal de la IPS MARIEN CASTRILLON S.A.S. señor CARLOS ALBERTO ESTACIO CASTRILLON, se notificó conforme lo establece el artículo 8 del Decreto 806 de 2020: **-Quien guardo silencio.**

V.-CASO CONCRETO:

Sea lo primero advertir que en el caso estudio, nos encontramos frente a un proceso de única instancia, tal como lo consagra el artículo 384 numeral 9º de la obra procesal civil, toda vez que la parte demandante invocó la causal de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, causados desde el 20 de septiembre de 2017 hasta el 19 de octubre de 2020, y como quiera que la I.P.S. demandada no ha desocupado el inmueble, razón por la cual se siguen causando rentas hasta la desocupación del mismo, tal como lo prevé el artículo 431 inciso 2º del C.G.P. por tratarse de prestaciones periódicas por valor cada uno de \$1.300.000.oo.

Aunado a ello, tenemos que la I.P.S. demandada, como ya se dijo, durante el término de traslado de la demanda guardó silencio, a quien se le garantizo el derecho de contradicción y defensa, por lo que ha de atenderse a lo preceptuado por el numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P., acerca de la: ***“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.”*** (Negritas del Despacho).

En el caso que nos ocupa se encuentra probada la causal invocada que es la mora en el pago de la renta por parte de la arrendataria, causal ésta que según el artículo 22 en el numeral 1o de la ley 820 de 2003, es fundamento para dar por terminado el arrendamiento y exigir la restitución del inmueble arrendado.

De otra parte, se tiene que cuando la causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta del pago en los cánones de arrendamiento, es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido que es el no pago, no es lógico aplicar el principio general según el cual “incumbe al actor probar los hechos en los que se basa su pretensión”, pues actualmente con la promulgación del Código General del Proceso, en el artículo 167, establece que dicha carga la tienen las partes y en relación con el no pago de los cánones de arrendamiento a la arrendataria le incumbe entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante (arrendador), bastándole presentar los recibos o consignaciones en la forma exigidas como requisito procesal (artículo 384 numeral 4º del C. G. Proceso), lo que no fue posible demostrarse en el presente asunto, toda vez que como se dijo anteriormente la IPS demandada y arrendataria, guardo silencio al ser notificado del auto admisorio de la demanda por parte de la Secretaria del Despacho (*E.D. consecutivo 1 Ítem 11*).

De lo anterior puede colegirse que siendo el contrato de arrendamiento un negocio bilateral, oneroso y conmutativo, por cuanto tanto el arrendador como el arrendatario toman y asumen cargas y deberes jurídicos, cualquier desconocimiento a esto, coloca en situación de incumplimiento del pacto contractual, permitiéndole al arrendador la reclamación ante la jurisdicción de la declaratoria de terminación de dicha relación contractual.

Pues no cabe duda que en el presente caso, se encuentra demostrado la causal de no pago de los cánones de arrendamiento, por lo que hay lugar a ordenar la terminación del Contrato de Arrendamiento y como consecuencia la restitución del bien inmueble ubicado en la Carrera 7B No.7B-47 Barrio el Prado, de Ginebra, Valle, por parte de la aquí demandada en calidad de arrendataria al demandante señor HUMBERTO JOSE TASCÓN GONZALEZ.

VI.- CONCLUSIÓN

De conformidad con lo expuesto precedentemente, el Despacho encuentra claridad frente a los hechos y pretensiones materia de consideración, pues habida cuenta del **probado acuerdo de voluntades** y **lano oposición pasiva**, máxime cuando **se alega mora en el canon de arrendamiento**, la cual, como negación indefinida, invierte la carga de la prueba, y teniéndose que **la parte demandada no se opuso a las pretensiones**, es procedente ordenar la restitución del bien inmueble arrendado ubicado en la calle 1B No.7B-47 Barrio el Prado Ginebra, Valle, al arrendador Tascón González.

Se condenara en costas y agencias en derecho a la parte demandada de conformidad con el art. 365 del C.G.P.

En mérito de las precedentes consideraciones y con fundamento en ellas, el Juzgado Promiscuo Municipal de Ginebra, Valle, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor **HUMBERTO JOSE TASCÓN GONZALEZ**, en calidad de arrendador y a la **IPS MARIEN CASTILLÓN S.A.S** en calidad de arrendataria, representada por el señor **CARLOS ALBERTO ESTACIO CASTRILLÓN**, por lo explicado en la parte motiva de esta providencia, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 1B No.7B-47 Barrio el Prado de Ginebra, Valle.

SEGUNDO- ORDENAR como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, la **RESTITUCIÓN** del aludido bien inmueble, entrega que hará la parte demandada al demandante dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo; advirtiéndose que en caso de no hacer la entrega voluntariamente, se procederá con la entrega judicial comisionando para ello al señor Alcalde Municipal de Ginebra Valle, como primera autoridad de policía, o a la autoridad que para el efecto corresponda, a quien se le enviará el despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: CONDENAR a la parte demandada en costas, conforme lo dispone el artículo 365 del Código General del Proceso.

CUARTO: La firma de la presente providencia se realiza de manera escaneada en los términos del artículo 11 del decreto 491 del 28 de marzo de 2020.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La Juez,



MARIA DEL CARMEN RODRÍGUEZ JARAMILLO

**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE
GINEBRA, VALLE
NOTIFICACION POR ESTADO ELECTRONICO**

La sentencia anterior se notificó por Estado **No. 083** de hoy **30 de junio de 2021** siendo las **7:00 A.M.**



LUZ EUGENIA VILLEGAS RODRIGUEZ
Secretaria