



SENTENCIA No. 39
RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DTE. MARIA DISNEY BEDOYA GOMEZ
DDO. GIOVANNI LEYVA ASTAIZA
RADICACION 2022-00059-00
(SENTENCIA ANTICIPADA)

JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL
LA VICTORIA, VALLE DEL CAUCA
Dieciocho (18) de agosto dos mil veintidós (2022)

OBJETO DE ESTE PRONUNCIAMIENTO

Decidir de fondo el presente trámite de manera anticipada, toda vez que es suficiente el material probatorio recaudado, sin que tenga lugar el decreto de prueba alguna, respecto de lo cual el precedente jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia, ha sido enfático en cuanto que, el juez debe dictar fallo definitivo sin más trámites, por escrito y fuera de audiencia, al advertir la carencia o inocuidad del debate probatorio, por resultar innecesario, o existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso, de conformidad con el artículo 278 del Compendio General Procesal; advirtiéndole que, dicha situación supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse, lo que se justifica en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado (Sentencias SC2365-2019, reiterada en SC3464-2020; SC2114-2018; SC4200-2018; SC4203-2018; SC4201-2018; SC2777-2018).

Términos en los cuales se decidirá de fondo el proceso de la referencia de manera anticipada, aunado a lo tipificado en el artículo 384-3 de la Obra Procesal antes señalada.

SINTESIS DE LA ACTUACION PROCESAL

Mediante escrito del cual nos tocó conocer el 2 de junio de 2022, la señora **MARIA DISNEY BEDOYA GOMEZ** solicitó al Despacho declarar resuelto el "Contrato de Arrendamiento Verbal" celebrado entre aquella, como Arrendadora, y el señor **GIOVANNI LEIVA ASTAIZA**, en calidad de Arrendatario, sobre el inmueble distinguido como CASA 5, MANZANA B, URBANIZACION EL

CONCHAL, CORREGIMIENTO HOLGUIN, LA VICTORIA, VALLE DEL CAUCA y; como consecuencia de ello, se decreta la restitución del citado inmueble por el Arrendatario. Igualmente se solicitó, se condene al demandado al pago de costas al interior de este asunto; demandando, a su vez, la Restitución Provisional del inmueble objeto de éste.

Los anteriores pedimentos se erigen en que el aquí demandado, en sede de arrendatario, no ha cancelado los cánones de arrendamiento dispuestos por éstos, en la suma de \$200.000.00, cada día 18 de mes, desde el 18 agosto de 2021, hasta la presentación de la demanda.

Es menester indicar que se acompañó esta demanda de las declaraciones extrajuicio rendidas por HECTOR JAVIER LOPEZ CIFUENTES, GUILLERMO ALONSO SIERRA TIGREROS y LUZ MERY GARCIA RENDON, que dan cuenta del contrato de arrendamiento verbal del inmueble objeto de restitución; del certificado de tradición del inmueble en mención; constancia por inasistencia a diligencia de conciliación convocada por la demandada; el memorial-poder otorgado al Acudiente Judicial, entre otros.

Atendiendo entonces la acción puesta bajo el conocimiento de esta Operadora de Justicia, se admitió la misma en proveído adiado el 7 de junio de 2022, ordenando en dicho pronunciamiento la inspección judicial cardinal para resolver la restitución provisional pedida. El 12 de julio de esta anualidad, se materializó la Inspección Judicial mencionada, misma en la cual las partes acordaron, de común acuerdo, que el inmueble objeto de restitución sería desocupado por el demandado el 12 de agosto de 2022; siendo lo propio convalidado por el Juzgado. Aunado a ello, el 12 de julio de 2022, se llevó a cabo por esta Juzgadora la notificación personal del auto que admitió este asunto, corriéndole traslado al demandado de la demanda y sus anexos, indicándole que ostentaba 10 días hábiles para contestar la demanda, si a bien lo tiene, haciéndole las advertencia de rigor; guardando absoluto silencio al respecto, sin allanarse al acuerdo otrora sostenido, pues no realizó la restitución del inmueble en la data convenida.

En consecuencia a lo anterior, el extremo demandante solicitó

continuar con este trámite, demandando la resolución de fondo del mismo.

PARA RESOLVER, SE CONSIDERA:

Es menester exhibir, traer a éste lo dispuesto en los incisos segundo y tercero, de la regla cuarta, del artículo 384 del Código General del Proceso, disposiciones normativas que a la letra rezan: *"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 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. - 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 hiciere 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"*.

En el mismo sentido, en el artículo 37, de la Ley 820 de 2003 se exige, para que el demandado pueda ser oído dentro del proceso, **que presente los documentos que acrediten el pago de los servicios dentro de los 30 días calendario a la fecha en que el mismo debía efectuarse, siempre que en virtud del contrato haya asumido dicha obligación**. Situaciones que no se dieron en el subjúdice y; por la cual, no puede escucharse en éste al demandado, en el evento que hubiese intervenido.

Seguidamente, es menester manifestar que del contenido del artículo 1973 del Código Civil, se desprende que el "Arrendamiento" es un contrato en el que las partes se obligan recíprocamente: la una a conceder el goce de una cosa y; la otra, a pagar por ese goce un precio determinado.

Así mismo, del contenido del artículo 3°, de la Ley 820 de julio 10 de 2003, se colige que el **"Contrato de Arrendamiento"** puede ser verbal o escrito y, en ambos casos, las partes deben ponerse de acuerdo, al menos, a cerca de la identificación de la parte del inmueble que se arrienda, el precio y la forma de pago, término y duración del contrato y la designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

No siendo solemne el "Contrato de Arrendamiento", los instrumentos arrojados al proceso que dan cuenta de éste, en los que se logra inferir que las partes se pusieron de acuerdo en el objeto del mismo, el pago o precio, la destinación y demás convenios con relación al bien dado en arrendamiento, constituye plena prueba del arrendamiento del inmueble al que se contrae el presente juicio. Máxime si se tiene en cuenta que el Arrendador en la diligencia de Inspección Judicial surtida en este asunto, no repudio tal vínculo contractual, aceptando en la misma las particularidades de aquel, acordando inclusive mancomunadamente con la parte demandante, la restitución del inmueble en que se erige este proceso. .

Ahora bien, el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, establece como causal para la terminación unilateral del "Contrato de Arrendamiento", por parte del Arrendador, entre otras, la no cancelación, por parte del Arrendatario, de las rentas dentro del término estipulado en el contrato; causal invocada y probada en este caso; pues según la prueba arrojada al proceso, el Arrendatario adeuda desde el 18 de agosto de 2021; entendiendo este Estrado Judicial, que también adeuda los causados desde entonces a hoy, habida cuenta que no se ha allegado consignación alguna que desvirtúe lo exhibido por la parte activa de éste; siendo procedente, por tanto, sin más formalidades previas, la terminación del "Contrato de Arrendamiento" al que se contrae el presente asunto.

Entonces, corolario a ello, se ordenará al demandado la restitución del inmueble en que se cimenta este asunto, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta decisión; indicándole, que si no lo hiciere, se comisionará a la Alcaldía de esta localidad, para que proceda

al respectivo desalojo; siendo menester, a su vez, condenar en costas al extremo demandado.

Así las cosas, el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA VICTORIA, VALLE DEL CAUCA, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A:

PRIMERO.- **DECLARAR** la **TERMINACION** del **"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO"** celebrado entre **MARIA DISNEY BEDOYA GOMEZ**, como Arrendadora, y el señor **GIOVANNI LEYVA ASTAIZA**, en su condición de Arrendatario, sobre el inmueble distinguido como **CASA 5, MANZANA B, URBANIZACION EL CONCHAL, CORREGIMIENTO HOLGUIN, LA VICTORIA, VALLE DEL CAUCA**, identificado con la Matricula No. 375-71095 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle del Cauca, debidamente identificado en las motivaciones que anteceden; por mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados desde el 18 de agosto de 2021.

SEGUNDO.- **ORDENASE** a la parte demandada, señor **GIOVANNI LEYVA ASTAIZA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.485.448, **RESTITUIR** a la demandante, señora **MARIA DISNEY BEDOYA GOMEZ**, portadora de la cédula de ciudadanía No. 66.917.060, el inmueble descrito en el numeral que antecede, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta decisión. Si así no lo hiciere, **COMISIONASE** a la Alcaldía Municipal de La Victoria, Valle del Cauca, para que proceda al respectivo desalojo.

TERCERO.- **CONDENASE** al demandado **GIOVANNI LEYVA ASTAIZA** a pagar las **COSTAS** del proceso; las cuales se tasarán por el despacho en el momento oportuno.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

LA JUEZ,

Firmado Por:
Raquel Palacios Lorza
Juez

Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
La Victoria - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **cfcfa2dd7d56387bb823964387f161106d172a0e852c367feb749c8361cdbb6**

Documento generado en 18/08/2022 08:52:06 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>