



SENTENCIA No. 015

PROCESO: VERBAL RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: FLOR DE MARIA ARAGON FRANCO
DEMANDADO: ALBERTO BLANCO REBOLLEDO
RADICACIÓN: 76-403-40-89-001-2022-00128-00

**RAMA JUDICIAL
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
LA VICTORIA VALLE
OCHO (08) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES (2023).**

OBJETO DEL PROVEÍDO:

Habiendo ingresado a Despacho el presente asunto para los fines pertinentes, esta funcionaria, en ejercicio y aplicación del control de legalidad que en cada actuación procesal y una vez agotada cada etapa del proceso deberá impartirse, al tenor de lo dispuesto por el legislador en el art. 42 y 132 del CGP, y no encontrándose irregularidad alguna que nulte lo actuado, procederá a su declaratoria.

Ahora bien, agotado como se encuentra el trámite de la notificación realizado al señor ALBERTO BLANCO REBOLLEDO en su calidad de demandado dentro del asunto de la referencia, la cual se surtió el día 01/02/2023 de manera personal ante la secretaría de este Despacho de conformidad al art. 291 del CGP; cabe advertir que, pese a que el mismo dentro del término oportuno allegó escrito de contestación de demanda, el mismo y en razón a la causal de restitución invocada, omitió de conformidad con lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P., aportar el recibo de pago de los 3 últimos periodos o de consignación de los cánones de arrendamiento que se han causado; razón por la cual, esta Sede Judicial, mediante auto del 10/04/2023 y notificado en Estado Electrónico del 11/04/2023, dispuso NO ESCUCHAR al señor ALBERTO BLANCO REBOLLEDO, ordenando una vez quedara ejecutoriado el auto anterior, continuar con el trámite correspondiente.

Así las cosas y no habiéndose presentado oposición o reparo alguno en contra del referido auto; mediante auto del 25/04/2023 y en concordancia con el art. 164 Ibidem, dispuso el decreto de pruebas pertinentes y conducentes con el fin de dirimir el asunto; y como quiera que no hay pruebas que practicar, se procederá a finiquitar la actuación a través de sentencia anticipada al tenor literal del núm. 2º del art. 278 y el núm. 3º del art 384 del Estatuto Procesal Civil en mención

SUPUESTOS FÁCTICOS

Se sintetizan así:

La demandante y titular de derechos reales, a través de mandatario judicial, presenta demanda verbal con acción reivindicatoria, a fin de que se le restituyan el bien inmueble de su propiedad, ubicado en la Calle 9 No. 7 – 42 Apto 103 piso 1 del Municipio de La Victoria Valle, que se individualiza y lindera conforme aparece registrado en la Matricula Inmobiliaria No. 375-100643 y escritura pública No. 303 del 12 de abril del año 2022; mismo que, fue dado en arrendamiento al extremo demandado mediante contrato desde el día 12/04/2012 sin pérdida de continuidad alguna por cambio de propietario, mismo que fuere aceptado por el demandado y arrendatario, quien continuo viviendo en el inmueble en ejecución del referido contrato desde el día 10/04/2019.



Que, el termino de duración del contrato de arrendamiento se fijó por 1 año, del 10/04/2019 al 09/04/2020, pero continua vigente; el canon mensual pactado fue de \$260.000 mensuales, pagaderos los primeros 5 días de cada mes.

Que, al momento de presentación de la demanda, ha incurrido en mora de los pagos de los cánones de arrendamiento correspondiente a las mensualidades que van del 10/04/2021 al 09/12/2021 y del 10/04/2022 al 09/10/2022.

Por lo expuesto, considera el profesional del derecho que, le asiste a su representada el pleno derecho de dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado, de manera unilateral, por haber dado la parte demandada, causa al mismo.

RECLAMACIÓN JURÍDICA O PETITUM

Consecuente con lo anterior, pretende se declare judicialmente la terminación unilateral del contrato de arrendamiento verbal celebrado el día 10/04/2019 entre las partes en litigio; que, se condene a la parte demandado a restituir a la demandante el bien inmueble objeto de contrato; que, no se escuche al demandado durante el transcurso del proceso, hasta tanto no se ponga al día en los cánones de arrendamiento adeudados y los que en lo sucesivo se llegaren a causar; finalmente que se condene en costas.

DE LA GESTIÓN PROCESAL.

Presentada la demanda de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, elevada a través de apoderado judicial, y previa adecuación de su trámite, se dispuso mediante auto 830 del 15/12/2022 su admisión, notificación e impulso de conformidad al art. 384 del CGP.

La notificación del señor ALBERTO BLANCO REBOLLEDO parte demandada, se surtió de manera personal conforme al rito procesal del art. 291 del CGP, el día 01/02/2023 ante la secretaría de este Despacho; sin embargo, el mismo, pese a que allego escrito de contestación de demanda, no apporto prueba alguna del pago de los cánones de arrendamiento constituidos en mora con el fin de ser escuchado; situación que así se determinó por esta Instancia mediante auto del 10/04/2023, razón por la cual, y por la naturaleza del asunto no habrá lugar a emitir otro tipo de pronunciamiento como el que aquí se dispondrá.

Acto seguido y con fundamento en el art. 164 Ibídem, mediante auto del 25/04/2023 se procedió al decreto de pruebas pertinentes, teniéndose como tal, las documentales aportadas con la solicitud objeto de la presente decisión.

Trabada la Litis y de conformidad al núm. 3º del art. 384 de la norma procesal en cita, el cual, señala *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*, y a su vez lo establecido en el art. 278 num.2º Ibídem, que señala *“... 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. ...”*, se procede a continuar con la etapa procesal pertinente y estimándose las pruebas documentales aportadas como suficientes, se impone entonces, finiquitar la instancia, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Reunidos los presupuestos procesales, y sin advertirse circunstancia alguna constitutiva de nulidad, pasa el Despacho a emitir una sentencia de fondo.



De la revisión del proceso se establece que con la demanda se allegó prueba del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, sobre el bien inmueble objeto de restitución, ubicado en la Calle 9 No. 7 – 42 Apto 103 piso 1 del Municipio de La Victoria Valle.

El demandado se notificó del auto admisorio de la demanda de manera personal conforme al artículo 291 del Código General del Proceso, el día 01 de febrero de 2023, recibéndose dentro del término oportuno, la contestación de la demanda, misma que no podrá ser tenida en cuenta, como quiera que, no acreditó la consignación de los cánones de arrendamiento referidos como adeudados y de los que se siguieron causando durante el trámite de este proceso, imperativo legal para poder ser oído.

Así, huelga traer a colación el artículo 384 del C.G.P., que dispone:

“...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 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...”. (Subrayado y negrilla propio).

Por lo tanto y ante la falta de acreditación de los cánones de arrendamiento debidos, se sigue para el demandado la consecuencia jurídica de no ser oído, y por ende, se debe tener por no contestada la demanda, en la medida que, se itera, no se acreditó el cumplimiento de la carga consagrada en el numeral 4 del artículo 384 ibidem. Situación que faculta a la suscrita a dar por terminado el contrato de arrendamiento y a ordenar la restitución del inmueble objeto del mismo (Numeral 3º del artículo 384 del C.G.P.)-

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PROMISCO MUJICIPAL DE LA VICTORIA VALLE, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA y POR AUTORIDAD DE LA LEY.

RESUELVE:

1º. TÉNGASE por realizado el control de legalidad dentro del presente asunto, al tenor del art. 42 y 132 del C. G. del P.

2º. DECLARAR terminado el contrato verbal de arrendamiento de fecha 10/04/2019 celebrado entre FLOR DE MARIA ARAGON FRANCO como arrendadora y ALBERTO BLANCO REBOLLEDO como arrendatario, y que recae sobre el bien inmueble, apartamento 103 piso 1, ubicado en Calle 9 No. 7 – 42 del Municipio de La Victoria Valle, alinderado de la siguiente manera, ORIENTE: del punto 1 al punto 2 en línea recta con una longitud de 7.09 metros, colindante con muro común y de uso exclusivo de la vivienda 103, que lo separa de la zona común y/o patio C; NORTE: del punto 2 al punto 3 en línea recta con una longitud de 10.21 metros, colindante con muro común uso compartido con la vivienda 102; OCCIDENTE: del punto 3 al punto 4 en línea quebrada con una longitud 9.22 metros, colindante con muro común, uso exclusivo de la vivienda 101 que lo separa del



predio de la señora Gloria García de Duran; y SUR; del punto 4 al punto 1 en línea recta con longitud de 8.08 metros, colindante con muro uso exclusivo de la vivienda 103 que lo separa de la zona común y/o patio C.; distinguido con la matrícula inmobiliaria 375-100643, el cual fuere.

3°. SE ORDENA a la parte demandada, señor ALBERTO BLANCO REBOLLEDO, **RESTITUIR** a la señora FLOR DE MARIA ARAGON FRANCO, el citado inmueble, dentro del **TÉRMINO DE QUINCE (15) DÍAS** siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. En consecuencia, en caso de incumplirse esta orden, por secretaría **LÍBRESE** el Despacho Comisorio a la Alcaldía Municipal para que efectúe la entrega del bien ya descrito, de conformidad con el inciso 3 del artículo 38 del Código General del Proceso.

4°. CONDENAR en costas a la parte demandada, las que se liquidarán en el momento oportuno por la secretaría de este despacho, de conformidad al art 366 del CGP. **FÍJESE** como agencias en derecho en la suma de \$2.320.000, equivalente a 2 S.M.M.L.V. conforme al art. 5º núm. 1º del Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016.

5°. NOTIFICADO y EJECUTORIADO este fallo, **ARCHÍVESE** una vez practicada y aprobada la liquidación de costas ordenada en el numeral anterior.

6°. NOTIFÍQUESE por **ESTADO ELECTRÓNICO** de conformidad al art. 9 de la Ley 2213 de 2022, a través de su inclusión en el espacio del portal web de la Rama Judicial asignado para esta Sede Judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

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: **7c01ebf151a7a71ac3f7b7dbb5b36aeaf57ca24403e33059e487509d36e7ff83**

Documento generado en 08/05/2023 11:15:45 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>