



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Córdoba Quindío, doce (12) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

Sentencia No. 006

| | |
|-------------|--|
| PROCESO: | RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO |
| DEMANDANTE: | JOSÉ REIVER RODRÍGUEZ SÁNCHEZ |
| DEMANDADO: | JUAN DAVID RONCANCIO ARIAS |
| ASUNTO: | SENTENCIA |
| RADICACIÓN: | 632124089001-2023-00041-00 |

Procede el despacho a dictar sentencia, dentro del presente proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

La demanda fue presentada el once (11) de octubre de dos mil veintitrés (2023), con las siguientes:

PRETENSIONES

1. Que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre **JOSÉ REIVER RODRÍGUEZ SÁNCHEZ** y **JUAN DAVID RONCANCIO ARIAS**, celebrado el mes de agosto de dos mil diecinueve (2019), sobre el bien inmueble ubicado en el barrio 7 de agosto carrera 9 # 15-18 del área urbana del municipio de Córdoba Quindío y que se destinó exclusivamente para vivienda.
2. Que no se escuche al demandado hasta tanto no cancele los cánones debidos, es decir los meses de julio, agosto y septiembre de 2023.
3. Que se ordene al demandado a restituir el bien inmueble antes descrito al demandante.
4. Que, de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de entrega.
5. Que se condene al demandado en costas y gastos que se generen por el trámite del proceso.

Fueron fundamentos de la demanda los siguientes:

HECHOS

1. El demandante **JOSÉ REIVER RODRÍGUEZ SÁNCHEZ** en calidad de arrendador, celebró con **JUAN DAVID RONCANCIO ARIAS** contrato de arrendamiento sobre el inmueble urbano ubicado en el barrio 7 de agosto carrera 9 # 15-18 de Córdoba Quindío.

2. El contrato de arrendamiento se celebró por el término de un (1) año contado a partir del 19 de agosto de 2019 a 18 de agosto de 2020, el cual sería destinado para la vivienda; como precio del canon se pactó \$370.000,00 mensuales, pagaderos dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo contractual, que se ha venido renovando automáticamente al igual que el incremento del pago mensual así, en los interregnos de 19 de agosto de 2019 a 18 de agosto de 2020 por \$370.000,00, de 19 de agosto de 2020 a 18 de agosto de 2021 por \$390.000,00, de 19 de agosto de 2021 a 18 de agosto de 2022 por \$410.000,00, 19 de agosto de 2022 a 18 de agosto de 2023 por \$430.000,00 y a partir de 19 de agosto de 2023 por \$450.000,00.
3. El demandado incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento de los siguientes periodos:
 - Julio de 2023 por \$430.000,00.
 - Agosto de 2023 por \$430.000,00
 - Septiembre de 2023 por \$450.000,00
4. El demandante ha ofrecido al demandado oportunidades de pago, sin que por parte este muestre voluntad de pagar o restituir el bien inmueble.

ACERVO PROBATORIO

El contrato de arrendamiento aportado con la demanda (003ContratoArrendamiento.pdf) cumple a cabalidad con los requisitos exigidos por el artículo 384 numeral 1 del Código General del Proceso en concordancia con el canon 3 de la Ley 820 de 2003, suscrito por **JOSÉ REIVER RODRÍGUEZ SÁNCHEZ** en calidad de arrendador y **JUAN DAVID RONCANCIO ARIAS** como arrendatario del bien inmueble ubicado en el barrio 7 de agosto carrera 9 # 15-18 del área urbana del municipio de Córdoba Quindío.

Siguiendo los lineamientos de la misma Ley, el artículo 22 numeral 1, sobre arrendamiento de vivienda urbana, da lugar a la terminación del contrato de arrendamiento, la mora en el pago del canon, causal tipificada en el caso que nos ocupa, pues de acuerdo con la demanda instaurada por el demandante, el arrendatario adeuda varios cánones de arrendamiento, manifestación que no fue refutada dentro del término legal para ello, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso.

El demandado **JUAN DAVID RONCANCIO ARIAS** fue notificado personalmente y de los diez (10) días de traslado concedidos para que se pronunciara, guardó silencio.

CONSIDERACIONES:

PRESUPUESTOS PROCESALES:

Los requisitos exigidos por la ley para la válida y correcta formación de la relación jurídica procesal, que se traducen en los denominados presupuestos procesales, se satisfacen a cabalidad en esta oportunidad. En efecto, el despacho es el competente para asumir el conocimiento de la *litis*, de una parte, por el factor territorial, derivado de manera exclusiva por la ubicación del inmueble (Factor territorial), y de la otra el factor objetivo (cuantía); el libelo introductor, se ajusta a los requisitos de orden formal consagrados en los artículos 82, 83 y 84 del Código General del Proceso, así como los especiales consagrados en el artículo 384 de la normativa en cita, y en el apartado 3 de la Ley 820 de 2003; las partes tienen capacidad para actuar como tales, por el hecho de ser personas naturales, y la aptitud legal para comparecer al mismo, emerge, porque al ser mayores de edad pueden disponer libremente de sus derechos.

LEGITIMACION EN LA CAUSA:

La legitimación en la causa se satisface por ambos extremos, por activa, porque la pretensión la formuló la persona que ostenta la calidad de arrendador **JOSÉ REIVER RODRÍGUEZ SÁNCHEZ** y por pasiva, porque se dirigió contra la persona que tiene el carácter de arrendatario del bien inmueble, en este caso **JUAN DAVID RONCANCIO ARIAS**.

DERECHO DE POSTULACION

El derecho de postulación consagrado en el artículo 73 del ordenamiento procesal, se satisface plenamente en este evento, porque la parte que compareció al proceso en nombre propio.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA CAUSAL INVOCADA PARA SOLICITAR LA RESTITUCIÓN.

La pretensión elevada tiene su génesis en el contrato de arrendamiento, el cual es ley para las partes, es decir *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*, artículo 1602 del Código Civil; este contrato se encuentra regulado, por las normas generales sobre arrendamiento consagradas en el Código Civil, y en lo demás, por las complementarias y especiales previstas en los artículos 1 y s.s. de la Ley 820 de 2003.

Para la procedencia de las peticiones, deben concurrir íntimamente relacionados entre sí, los siguientes presupuestos: Prueba del contrato de arrendamiento y demostración de la causal invocada.

Los requisitos en comento concurren íntimamente relacionados en éste evento, pues se acreditó la existencia del contrato de arrendamiento, documento de donde se desprenden las calidades de **JOSÉ REIVER RODRÍGUEZ SÁNCHEZ** como arrendador y **JUAN DAVID RONCANCIO ARIAS**, como arrendatario, el demandado no desvirtuó la mora endilgada en el escrito introductor, pues la manifestación en tal sentido exteriorizada tiene el carácter de una negación indefinida y tal circunstancia al tenor de lo previsto en el inciso 4 del artículo 167 del Código General del Proceso, releva a la parte actora de demostrarla, no obstante que admite prueba en contrario.

Significa lo anterior que, frente al incumplimiento del arrendatario en el pago de la renta en el plazo acordado en el contrato, le es imputable la consecuencia jurídica que se desprende del artículo 384 de nuestro código procedimental, como es la terminación del contrato de arrendamiento con la consecuente orden al demandado de restituir a la parte actora en el término señalado en la parte resolutive de esta decisión, el inmueble objeto del proceso.

Habrà condena en costas a favor de la parte actora y a cargo del demandado.

Finalmente, se dispondrà en aplicaci3n a lo dispuesto por el numeral 2 del artículo 365 del C3digo General del Proceso, en consonancia con el inciso 2 del artículo 1.2. del Acuerdo 2222 de 2003, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, que modific3 el Acuerdo 1887 del mismo a3o, fijar como agencias en derecho a favor de la parte actora y a cargo de la parte demandada, la suma de **NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS PESOS M.CTE. (\$91.700.00)**, equivalente al 7% de las pretensiones, guarismo que deberà ser incluido en la respectiva liquidaci3n de costas.

En m3rito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE C3RDOBA QUINDIO**, Administrando Justicia en nombre de la Rep3blica y por autoridad de la ley,

FALLA:

Primero: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento de bien inmueble, celebrado entre **JOSÉ REIVER RODRÍGUEZ SÁNCHEZ** en calidad de arrendador y **JUAN DAVID RONCANCIO ARIAS** como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en el barrio 7 de agosto carrera 9 # 15-18 del àrea urbana del municipio de C3rdoba Quindío, por mora en el pago del canon de arrendamiento.

Segundo: ORDENAR la RESTITUCIÓN del bien inmueble ubicado en el barrio 7 de agosto carrera 9 # 15-18 del àrea urbana del municipio de C3rdoba Quindío, a **JOSÉ REIVER RODRÍGUEZ SÁNCHEZ** en calidad de arrendador, por **JUAN DAVID RONCANCIO ARIAS** como arrendatario. Para ello se concede un t3rmino de cinco (5) días contados a partir del siguiente a la ejecutoria de este fallo, previa comunicaci3n a la parte obligada a restituir. De lo contrario se comisionarà a la Inspecci3n Municipal de Policía y Trànsito de esta localidad para que efectúe la diligencia de entrega.

Tercero: CONDENAR al demandado **JUAN DAVID RONCANCIO ARIAS** en costas y favor del demandante. Liquídense en su momento procesal oportuno. En atenci3n a lo dispuesto por el numeral 2 del artículo 365 del C3digo General del Proceso y en cumplimiento al Acuerdo 2222 de 2003 del Consejo Superior de la Judicatura, el suscrito Juez fija como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo del demandado, la suma de **NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS PESOS M.CTE. (\$91.700.00)**, inclúyase dicha suma en la respectiva liquidaci3n de costas.

Cuarto: Esta decisión queda notificada en estados conforme lo dispone el artículo 295 del Código General del Proceso y contra ella no procede ningún recurso por tratarse de un proceso de única instancia.

Notifíquese y Cúmplase,



VÍCTOR MARIO AGUIRRE VARGAS
JUEZ

Providencia notificada en estado
electrónico No. **016** el 13/02/2024
De conformidad con el artículo 9 del Decreto 806 del 4 de junio del 2020,
el estado no requiere firma del secretario para su validez
HUGO FERNANDO PATIÑO ESCALANTE
Secretario