

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
SANTIAGO DE CALI - VALLE DEL CAUCA**

SENTENCIA N° 168

Santiago de Cali, cinco (05) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
DEMANDANTE: ARNULFO SIERRA MOSQUERA y YOHANNA ELENA CRUZ GARCIA
DEMANDADO: ANGEL YESID NARANJO CASTILLO
RADICACIÓN: 2021-00520

I. OBJETO DE LA DECISION

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada en el proceso de restitución de bien inmueble arrendado propuesto por ARNULFO SIERRA MOSQUERA y YOHANNA ELENA CRUZ GARCIA en contra del señor ANGEL YESID NARANJO CASTILLO, como quiera que no se encuentran pruebas por practicar, conforme lo previsto por el inciso segundo, numeral 2°, del artículo 278 del C.G. del P.

II. ANTECEDENTES

Los señores ARNULFO SIERRA MOSQUERA y YOHANNA ELENA CRUZ GARCIA por medio de apoderado judicial, promovieron demanda de restitución de inmueble arrendado contra ANGEL YESID NARANJO CASTILLO, con el fin de que se declare terminado el contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la carrera 79 No 13B159 Apartamento 704 Torre 5 Conjunto Residencial Girasoles del Sur, Parqueadero No 213.

Como fundamento de sus pretensiones acompañó el contrato de arrendamiento del inmueble suscrito por las partes del proceso, con una duración de 12 meses contados a partir del día 30 de enero de 2021, con un canon mensual de \$1.000.000 m/cte, a cancelar anticipadamente, el día 30 de cada mes.

Aduce el togado de la parte demandante, que el arrendatario ha incumplido con el pago del canon mensual estipulado en el acuerdo de voluntades, encontrándose en mora el mes de junio y julio 2021.

III. TRÁMITE

La demanda se admitió mediante auto No.1831 del 23 de agosto de 2021, ordenando correr traslado por el término de 10 días conforme lo prevé el artículo 391 del Código General del Proceso.

Una vez notificado el demandado y dentro del término legal establecido dio contestación al libelo y señala que por motivos ajenos a su voluntad incumplió las fechas de pago contempladas en el contrato pero que para el 14 de julio de 2021 canceló los \$2.000.000 cubriendo el atraso en el canon, dinero que fue recibido por el señor Arnulfo Sierra de manera consensuada -anexa recibo- en virtud de ello, se opone a la terminación del contrato pues ha cancelado el atraso desde la fecha en que realizó el pago al demandante.

Si bien el demandado no rotula excepción alguna, de los argumentos expuestos emerge la oposición con el presente trámite, teniéndose ello como excepción y en proveído del 23 de mayo de 2022 se corrió el respectivo traslado.

El demandante descurre el traslado e informa que se opone a la prosperidad de los argumentos del demandado, pues sostiene que el pago debía realizarse en el término fijado en el contrato, siendo cancelado de manera extemporánea, incumpliendo con el pago oportuno en junio y julio de 2021, sostiene que en efecto canceló esos cánones, pero con posterioridad a la presentación de la demanda que se radicó el 07 de julio de 2021 momento para el cual los cánones se encontraba en mora de más de dos meses, aunado a lo anterior, relaciona las fechas y la prueba del pago del canon que ha realizado el demandado desde agosto de 2021 a mayo del 2022 que refleja la mora en el pago de los mismos, pues se realizan por fuera del periodo pactado en el contrato.

IV. CONSIDERACIONES

Los denominados presupuestos procesales, atinentes a demanda en forma, capacidad para ser parte, legitimación en la causa por activa y por pasiva y juez competente, concurren en el plenario, lo que permite emitir una decisión de mérito en el presente asunto.

De otro lado, el estatuto sustantivo civil ha definido el contrato de arrendamiento como “...*un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa... y la otra a pagar por este goce, obra o servicio por un precio determinado...*” (Art. 1973 Código Civil).

Bajo ese contexto, el artículo 384 del Código General del Proceso, faculta al arrendador para que solicite la restitución del inmueble entregado en arrendamiento siempre y cuando demuestre la existencia efectiva del contrato por medios documentales, testimoniales o a través de la confesión prevista en el artículo 184 de la misma obra.

Ahora, cuando la causal que se alega es la falta de pago de los cánones de arrendamiento tal preceptiva fija una limitación al derecho de defensa, en la medida que el demandado no podrá ser oído en el proceso sino hasta que demuestren que han consignado la totalidad del valor reclamado a órdenes del juzgado o, en su defecto, hasta cuando aporten las consignaciones legalmente efectuadas o los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos periodos causados.

Con todo, al margen de la causal alegada el demandado debe consignar oportunamente los cánones causados durante el proceso -en sus diferentes instancias- en la cuenta de depósitos judiciales del juzgado, so pena de no ser oídos hasta tanto se presente el respectivo título de depósito o el recibo de pago efectuado directamente al arrendador o la consignación realizada en el proceso ejecutivo eventualmente promovido.

V. CASO EN CONCRETO

Le corresponde establecer al despacho si se encuentra acreditada la causal alegada por los demandantes consistente en la falta de pago de los cánones de arrendamiento por parte de la demandada, y en tal evento, dar por terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 79 No 13B159 Apartamento 704 Torre 5 Conjunto Residencial Girasoles del Sur, Parqueadero No 213

Así las cosas, se evidencia que la parte actora acompañó prueba documental, con las que se prueba la existencia de un contrato de arrendamiento, con el que satisfizo la exigencia de la prueba contenida en el artículo 384 del Código General del Proceso y del que se desprende que el arrendador entregó el goce del predio al tenedor, para destinarlo a vivienda a cambio de un precio o renta, por lo que se encuentra acreditados los elementos esenciales del contrato de arrendamiento.

Ahora bien, es indispensable destacar que el documento fundamento de la acción que da cuenta del vínculo contractual, no fue controvertido, tachado de falso ni objetado en su validez por la parte demandada; al contrario fueron convalidados los elementos esenciales de este tipo de negocio jurídico, de conformidad con los artículos 1602 y 1973 del Código Civil, por tanto su legalidad no fue puesta en entredicho.

Sin embargo, la parte demandada se opone y aunque no rotula la demanda, lo cierto es que de su escrito se deriva su inconformidad pues sostiene que los cánones de junio y julio de 2021 no los debe pues fueron cancelados el 14 de julio del mismo año, como prueba de ello, anexa recibo debidamente suscrito por el aquí demandante señor Sierra Mosquera y que ello obedeció a circunstancias ajenas a su voluntad.

La contraparte, al momento de descorrer el traslado de los medios defensivos, enfatiza que el convenio contractual era realizar los pagos de manera anticipada el día 29 de cada mes y que una de las causales de terminación indicadas en el contrato, era el no pago del precio dentro del término previsto.

Así, por tratarse de arrendamiento de inmueble de vivienda urbana, la norma del régimen civil enseña que por este pacto, las partes recíprocamente se comprometen, la una, a conceder el goce de una cosa, y la otra a pagar por este goce, siendo obligaciones específicas del arrendador, entregar la cosa arrendada, mantenerla en estado de servir para el fin para el que fue arrendada y a librar al arrendatario de toda turbación en el goce de la cosa.

El arrendatario por su parte, debe usar la cosa según lo convenido, conservar la cosa con el cuidado de un buen padre de familia, pagar la renta o precio en el período establecido o estipulado, y a indemnizar al arrendador en caso que por su culpa se ponga fin al arriendo.

De suerte que, de conformidad con los artículos 1602 y 1973 del Código Civil, los que prescriben que todo contrato legalmente celebrado, **es ley para los contratantes**, y no puede ser invalidado, sino, por su consentimiento mutuo o causas legales, razón por la cual el contrato de arrendamiento pactado por las partes en contienda, es totalmente válido, al tratarse de un contrato de arriendo que recae sobre el inmueble debidamente determinado en su cláusula segunda, cuyo goce entregó el señor ARNULFO SIERRA MOSQUERA Y YOHANNA ELENA CRUZ GARCIA en su calidad de arrendadores al señor ANGEL YESID NARANJO CASTILLO como arrendatario, comprometiéndose éste a pagar un canon de arrendamiento en contraprestación.

Bajo este talante normativo es inminente que la relación de las partes en juicio, tienen su génesis en el precitada contrato de arrendamiento, aquel que en su cláusula cuarta reza *“PRECIO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: UN MILLON DE PESOS M/CTE (1.000.000) mensuales, pagaderos el día **30 de cada mes**, por anticipado al arrendador.”* (subrayado por fuera del texto).

Bajo este precepto contractual, es claro que si bien el arrendatario tal y como lo excepcionó en su contestación cuenta con el recibo de pago de los meses de junio y julio de 2021, que dan cuenta del pago efectuado en favor de los arrendadores, también lo es, que los mismos se realizaron de manera extemporánea, es decir, por fuera del término pactado -30 de cada mes- para el pago oportuno, lo que da lugar a que el titular del derecho solicite la entrega del bien inmueble dado en arrendamiento.

En esa línea entiéndase que el arrendatario se encuentra en mora de pagar la renta, por haberse obligado a realizarlo de forma anticipada, dentro de cierto tiempo y al renunciar a los requerimientos por mora que pudiera realizar el arrendador, se verifica el incumplimiento desde el mismo momento en que el arrendatario no honra sus obligaciones, en especial, la del pago del canon en el plazo estipulado. Con todo, es sabido que al tratarse de un acuerdo bilateral, las partes pueden modificar con su conducta las estipulaciones, al punto de significar una aceptación expresa o tácita tiene relevancia en el desarrollo del negocio jurídico, así, cuando en casos como el estudiado, el acreedor es quien acepta recibir el pago por fuera del término acordado, está condonando el incumplimiento de parte del arrendatario, o en otras palabras, purgando la mora.

Sin embargo, la tolerancia de los contratantes por determinado tiempo puede significar la intolerancia en otro, es decir, lo que en principio es aceptado, puede ser rehusado con posterioridad, comportamiento que debe ser claramente advertido y manifestado. En efecto, *“Se ha dicho que el arrendador que acepta de su arrendatario el pago de la renta mensual atrasada purga la mora en que éste ha incurrido. Criterio jurisprudencial que se apoya en la autonomía de la voluntad de los contratantes, quienes pueden, en cualquier momento, con actos expresos o tácitos, modificar las condiciones iniciales de un contrato o renunciar a los derechos que nacen del incumplimiento negocial de uno de ellos, pero también se ha expresado que no en todos los casos la entrega y recibido extemporáneos de la renta del contrato purga la mora del arrendatario, como sucede, por ejemplo, cuando el arrendador expresamente lo manifiesta o cuando existe una clara manifestación de voluntad que excluye esa posibilidad”¹*

Dicho esto no consultó ser una sorpresa para la parte demandada la facultad del arrendador de solicitar la restitución del inmueble, al tenor de la cláusula precisada en el contrato de arrendamiento en la que se fijó la obligación de pagar dentro de un plazo determinado, porque cumplida la prestación de forma intempestiva, no implicaba un allanamiento a la mora, justamente ante la clara precisión del demandante, es decir que tal conducta se convirtió en un acto discrecional y tolerante del arrendador cumplido quien ha permitido el goce de la cosa y que en esa asonancia debe obtener el pago del canon estipulado, así sea hecho a destiempo. Empero recibido por el acreedor, no tiene la virtualidad de eliminar la mora o modificar los términos contractuales, porque el descargo apenas sirve para reconocer que el arrendatario pagó, pero no para sostener que lo hizo oportunamente. Por ello, la mora no desaparece con solo decir que el arrendador recibe el canon atrasado, como quiera que en los términos del artículo 1608 del Código Civil la mora se produce cuando el plazo vence sin que se cumpla la obligación y como el pago no se hace a tiempo - así lo reciba el arrendador - la mora subsiste, porque de todos modos no se cumple con lo debido en el interregno fijado en el pacto de los contratantes.

Por último, se resalta que si bien el demandado no continuó realizando el pago de los cánones a órdenes del Juzgado, lo cierto es que al descorrer el traslado, la parte demandante informa y allega los soportes que dan cuenta de los pagos realizados por el

¹ Tribunal Superior de Bogotá, Sentencia de junio 11 de 1996. Magistrado Ponente Dr. Alfonso Guarín Ariza.

aquí demandado hasta el mes de mayo de 2022, donde se refleja y prueba el pago de los cánones que se aducen en mora con la demanda para una fecha posterior -14 de julio de 2021- a la pactada contractualmente para el cumplimiento y la continuidad del pago por fuera del término respecto de las demás.

Sin más elucubraciones, la oposición deprecada por el demandado habrá de negarse, abriéndose paso a la prosperidad de la acción, para acceder a lo procurado en el libelo principal y decretar la terminación del contrato de arrendamiento, así como la consecuente restitución del inmueble ubicado en la carrera 79 No 13B159 Apartamento 704 Torre 5 Conjunto Residencial Girasoles del Sur, Parqueadero No 213. CONDÉNESE en costas a la parte demandada, a favor de la parte demandante. Fíjense como agencias en derecho a favor de la parte actora, la cantidad de \$500.000 m/cte

En razón de las anteriores consideraciones, el Juzgado Quince Civil Municipal de Santiago de Cali, Administrando Justicia en Nombre de la República y por Autoridad de la Ley;

VI. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ARNULFO SIERRA MOSQUERA y YOHANNA ELENA CRUZ GARCIA como arrendadores y el señor ANGEL YESID NARANJO CASTILLO en calidad de arrendatario.

SEGUNDO: ORDÉNESE al demandado ANGEL YESID NARANJO CASTILLO que dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, restituya el bien inmueble consistente inmueble ubicado en la carrera 79 No 13B159 Apartamento 704 Torre 5 Conjunto Residencial Girasoles del Sur, Parqueadero No 213 cuyos linderos constan en la escritura pública No 177 del 10/02/2021. Si no lo hiciere, se ordena el respectivo lanzamiento, para lo cual se comisionará a los Jueces Civiles Municipales creados para tal fin.

TERCERO: CONDÉNESE en costas a la parte demandada, a favor de la parte demandante. Fíjense como agencias en derecho a favor de la parte actora, la cantidad de \$500.000 m/cte.

NOTIFÍQUESE


KARLA TATIANA GIRALDO CARDOZA
JUEZ

JUZGADO 15 CIVIL MUNICIPAL
En Estado No. 132 de hoy 06/09/2022
se notifica a las partes la anterior
providencia.
ANDRES MAURICIO OCAMPO ROSERO
Secretario