RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA – VALLE

Sentencia n.º 105

Palmira, Valle del Cauca, diez (10) de noviembre de dos mil veinte (2020).

PROCESO:	RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	JUAN DIEGO ARBOLEDA CANDELO
DEMANDADO(S):	LUZ JANETH LÓPEZ VALDÉS
RADICADO:	76-520-40-03-002-2020-00022-00

I. Asunto.

Procede el despacho a proferir sentencia en el presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado propuesto por el señor JUAN DIEGO ARBOLEDA CANDELO a través de apoderada judicial en contra de la señora LUZ JANETH LÓPEZ VALDÉS.

II. Antecedentes

El precitado demandante en calidad de arrendador instauró la actual demanda contra la arrendataria LUZ JANETH LÓPEZ VALDÉS, con ocasión del incumplimiento del contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la Calle 26 A No. 19 – 54 segundo piso barrio el Trébol de esta ciudad, suscrito el 9 de agosto de 2018, el cual se pactó inicialmente por una duración de doce (12) meses y un canon por la suma de $360.000 pesos M/CTE, pagaderos dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. Informa que el extremo arrendatario incumplió los términos contractuales al no pagar el valor del canon en la forma pactada, y se encuentra en mora desde el 1° de junio de 2019, por lo que solicita la terminación del negocio jurídico, el desalojo de la señora LÓPEZ VALDÉS y al propio tiempo que no se la escuche en el presente juicio hasta tanto pague lo adeudado y se la condene en costas.

III. Trámite impartido

Por reunir los requisitos legales y formales, éste despacho judicial mediante auto interlocutorio No. 157 del 4 de febrero de 2020, admitió la demanda a trámite e igualmente hizo los demás pronunciamientos consecuenciales.

Agotada la notificación personal de la demandada el día 2 de marzo de 2020. Empero, no hizo pronunciamiento alguno, ni mucho menos canceló los canones adeudados o aportó los recibos de pago por tales conceptos.

Narrados los aspectos relevantes del presente asunto, y de conformidad con el numeral 3 del artículo 384 del C. G. del P., se procede a dirimir la cuestión litigiosa planteada, previas las siguientes y breves:

IV. Consideraciones

Competencia. Este Despacho es competente por el factor territorial y funcional para conocer y resolver el presente asunto en consideración a la naturaleza de la pretensión, de conformidad con el artículo 384 del C. G. del P.

Presupuestos procesales. Igualmente, se tiene que concurren al plenario los demás presupuestos procesales legales para la validez del proceso, como lo son la capacidad procesal, la capacidad para ser parte y la demanda en forma.

Legitimación en la causa. Suficientemente averiguado y establecido está por la doctrina y la jurisprudencia que la legitimación en causa, entraña la noción del derecho de acción y contradicción, su abandono determina fallo absolutorio por cuanto no es cuestión atinente a un presupuesto procesal. De acuerdo a las normas sustanciales sólo está legitimado en causa, como demandante, la persona que tiene el derecho que reclama; y como demandado, quien es llamado a responder por ser según la propia ley el titular de la obligación correlativa. Entonces, en la presente especie litigiosa, las partes intervinientes se encuentran legitimadas en la causa por activa y pasiva, habida cuenta que se sitúan en los extremos de la relación sustancial, esto es, el derecho que le asiste al arrendador para reclamar del arrendatario, la restitución del inmueble por falta de pago de los cánones pactados, con base en un contrato de arrendamiento suscrito entre los intervinientes en la litis.

Sanidad procesal. Es de advertir, que tampoco se observa vicio ritual alguno que invalide la actuación surtida o deba declararse en forma oficiosa

Naturaleza jurídica de la pretensión. El petitum y la causa petendi, gira en torno al **contrato de arrendamiento** en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar, como contraprestación, un precio determinado. La parte que proporciona el goce se llama arrendador y la parte que da el precio arrendatario. También se conoce con el nombre de inquilino cuando se trata de arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios, y colono cuando el goce radica en predio rústico o rural destinado a la vivienda y el cultivo, predominando éste último (artículos 1973, 1977, 2028 y 2037 a 2044 C. Civil). Siendo bilateral el contrato de arrendamiento, desde luego que genera obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario, resulta patente que, en principio, a favor del contratante que ha cumplido su compromiso o que se ha allanado a cumplirlo, asimismo, como el contrato de arrendamiento es de los que la doctrina llama de tracto sucesivo o de ejecución continuada, después de que él haya empezado a ejecutarse, en caso de que la parte fiel a su compromiso opte, si la otra incumple, porque el convenio no se continúe ejecutando, la acción que tiene no es propiamente la de rescisión (artículo 1990 C, Civil), aun que así lo llame el legislador, si no la de terminación, expiración o cesación. En efecto, si el arrendatario ya ha gozado de la cosa tomada por él en arrendamiento, no sería posible borrar esos efectos ya incorporados al pasado, para volver las cosas al estado anterior. No sería posible entonces, en virtud de la naturaleza de las cosas, hacer cesar el contrato retroactivamente. Por ello, los efectos de la decisión judicial en tal caso se producen ex nunc (hacia el futuro) y no, ex tunc (hacia el pasado o retroactivamente).

Entonces para poder ejercitar airosamente esta acción "actio ex contracto", menester es aportar la prueba del acuerdo de voluntades de donde dimana,

síguese, en desarrollo del principio onus probandi incumbit actori, que el demandante tiene a su cuidado el peso de aducir la plena prueba de la fuente donde nace el derecho que reclama (prueba siquiera sumaria de la existencia del contrato). Los elementos esenciales de este contrato son: una cosa y un precio; es un contrato consensual, y se perfecciona por el solo consentimiento. Por su parte los capítulos II y III del título XXVI del C. Civil, definen las obligaciones tanto del arrendador como la del arrendatario, encontrándonos que el artículo 2000 señala como obligación del arrendatario la de pagar el precio o renta. Así entonces, vemos que el artículo 384 del C. G. P., prescribe como requisitos de la demanda de restitución que el demandante debe allegar junto con ella la prueba documental del contrato de arrendamiento, así como indicar los cánones adeudados, cuando se alegue la causal de mora para la restitución; igualmente debe allegar la prueba sumaria de los requerimientos a menos que a ellos se haya renunciado o se solicite en la demanda efectuarlos.

Problema jurídico

Corresponde al despacho determinar si: ¿Es procedente decretar la terminación del mentado contrato de arrendamiento y ordenar la restitución del inmueble con ocasión al incumplimiento causado por la mora del pago del canon pactado?

Caso concreto

Descendiendo, al asunto sub examine y a efectos de determinar la cuestión litigiosa se tiene que en plenario se cuenta con las siguientes probanzas:

1. DOCUMENTAL.

(i). Contrato de arrendamiento, respecto del inmueble comprometido en la litis y suscrito en legal forma por las partes.

Estando las cosas tal y como se las ha venido planteando, y analizada la prueba en conjunto conforme lo disponen los artículos 167 y 176 del Código General del Proceso y 1757 del Código Civil, el despacho colige sin el menor asomo de incertidumbre que se ha demostrado la causal invocada por el demandante "falta de pago del canon de arrendamiento" para con ello solicitar la restitución del inmueble arrendado, amén de que es su derecho constitucional y legal el que le asiste para reclamar el bien de su propiedad, lo que de suyo impone que se accedan a las suplicas del actor, máxime cuando en virtud del numeral 3 del artículo 384 de nuestro estatuto adjetivo, la demandada no se opuso a la demanda, siendo notificada en debida forma, ni mucho menos arribó prueba de la cancelación de los cánones adeudados, lo que de suyo impone que ante la posición pasiva asumida por el extremo arrendatario, quien vencido el término legal omitió hacer pronunciamiento alguno y por ende no se desconoció el contrato de arrendamiento ni la calidad de arrendataria que ostenta, lo que ratifica, que en este caso se encuentran satisfechas todas las exigencias señaladas en la precitada normativa, y por ello, considera viable la pretensión incoada, pues el silencio es un indicio grave en su contra, y hace permisible acceder a las pretensiones del demandante.

VI. Decisión:

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA -VALLE DEL CAUCA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

Resuelve

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre DIEGO JUAN ARBOLEDA CANDELO en calidad de arrendador y LUZ JANETH LÓPEZ VALDES en calidad de arrendataria, por el no pago de los cánones de arrendamiento y por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: ORDENAR a la señora LUZ JANETH LÓPEZ VALDES, de notas civiles conocidas en este asunto, restituir en favor del señor DIEGO JUAN ARBOLEDA CANDELO, dentro del término de ejecutoria de esta sentencia, el inmueble ubicado en la Calle 26 A No. 19 – 54 segundo piso barrio el Trébol de la ciudad de Palmira (V).

TERCERO: De no mediar la entrega voluntaria del inmueble descrito en precedente dentro del término concedido, efectúese la correspondiente diligencia de lanzamiento de la demandada LUZ JANETH LÓPEZ VALDEZ, y la entrega del mismo a la parte demandante, para lo cual se librará despacho comisorio al señor Alcalde Municipal de esta localidad.

CUARTO: CONDENAR en costas del proceso y agencias en derecho a la demandada, señora LUZ JANETH LÓPEZ VALDES. Por Secretaria tásense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ERIKA YOMAR MEDINA MERA
JUEZA

JUZGADO 2° CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA
En Estado No. **060** de hoy se notifica a las partes el auto anterior.
Fecha: **11 DE NOVIEMBRE DE 2020**

La Secretaria,

MARTHA LORENA OCAMPO

Firmado Por:

ERIKA YOMAR MEDINA MERA
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL PALMIRA

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: **2347d629ea186ef6f8a9687cff778807feb600de79571cbc346be312ec827698**
Documento generado en 10/11/2020 03:08:13 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica