



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Chía, veintiséis (26) de mayo de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
REFERENCIA: 251754003003-2021-00268
DEMANDANTE: GLORIA INÉS RODRÍGUEZ
DEMANDADO: GUILLERMO JAVIER GAMBOA SEPÚLVEDA
SENT. ANTICIPADA: -18-

I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Se ocupa el Despacho en esta etapa procesal de emitir sentencia anticipada, de conformidad con lo preceptuado en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, una vez verificado el trámite inicial que le es propio a esta clase de procesos y no observándose causal de nulidad alguna que invalide la actuación.

II. ANTECEDENTES:

Mediante demanda que correspondió por reparto a este Despacho judicial, la señora GLORIA INÉS RODRÍGUEZ, actuando por intermedio de apoderado judicial, instauró demanda de restitución de inmueble arrendado, en contra del señor, GUILLERMO JAVIER GAMBOA SEPÚLVEDA, en calidad de arrendatario, para que previos los trámites propios del proceso verbal sumario de única instancia, se efectúen las siguientes declaraciones:

1.- Se declare judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, celebrado 3 de julio de 2010 entre GLORIA INÉS RODRÍGUEZ, como arrendadora, y el señor GUILLERMO JAVIER GAMBOA SEPÚLVEDA, como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 13 No. 21-75 casa # 2 de Conjunto Residencia Patio Central del municipio de Chía – Cundinamarca, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-20423305.

2.- Como consecuencia de lo anterior, se ordene la RESTITUCIÓN y el consecuente LANZAMIENTO de la parte demandada, comisionando a la autoridad respectiva.

3.- Que se condene al pago de las costas procesales.

La causal de restitución invocada, se fundamentó en la mora en el pago del canon de arrendamiento desde el mes de febrero de 2018.

III. ACTUACION PROCESAL

Admisión

La demanda fue admitida mediante auto del 2 de junio de 2021, en donde se ordenó notificar y correr traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días.

Contestación y excepciones

La parte demandada una vez notificada personalmente el 17 de noviembre de 2021, solicitó amparo de pobreza, razón por la cual, a través de proveído de 15 de diciembre de 2021, se concedió dicho amparo y en consecuencia, se designó al Dr. José Luis Valderrama Montaña para que representara judicialmente al demandado.

El Dr. Valderrama Montaña se notificó personalmente el 18 de enero de 2022 y contestó la demanda dentro del término de ley, oponiéndose a las pretensiones de la demanda y formulando la excepción de emérito de cobro de lo no debido.

Adicionalmente el apoderado de la parte demandada indicó en la contestación de la demanda que en relación con el valor de los cánones de arrendamiento descritos en el libelo, este no se realizó en debida forma el aumento anual pactado y que además en varias oportunidades el demandado ha manifestado el interés de restituir el inmueble (2 de junio de 2018 y 4 de julio de 2018), pero esto no ha sido posible, circunstancia que ha traído perjuicio a su prohijado, por cuanto la deuda de cánones de arrendamiento ha aumentado, desconociéndose la situación económica en la que se encuentra, ya que en la actualidad el señor Gamboa Sepúlveda vive de lo que consiga diariamente.

También adujo que el 15 de diciembre el demandado y la parte actora llegaron a un acuerdo de pago verbal que consistía en el pago de los servicios públicos, el pago

una parte de las cuotas de administración adeudadas y se restituiría el inmueble, sin embargo, el acuerdo no se cumplió.

Adicionalmente indicó que si bien es cierto se existe mora desde el 2018, el demandado ha realizado abonos tanto a los cánones de arrendamiento como a la administración, sin embargo, no aportó prueba de ello por cuanto la parte demandante se rehusó a entregar copia de los desprendibles de pago.

Por último, como excepción de mérito formuló la de cobro debido, bajo el argumento de que el demandado ha realizado abonos en diferentes oportunidades tanto a los cánones de arrendamiento como a las cuotas de administración, así como también, el aumento realizado anualmente con base en el IPC es completamente equivocado.

De las excepciones se corrió traslado al apoderado de la parte demandante quién dentro de la oportunidad legal indicó que la excepción propuesta debe ser despachada desfavorablemente, toda vez que dentro del presente trámite no se está pretendiendo el pago alguno sino simplemente la restitución del inmueble, razón por la cual, la excepción de cobro de lo no debido es completamente improcedente. También explicó que en contestación de la demanda se realiza confesión de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y que según la jurisprudencia colombiana la carga de probar que pagos se han realizados está en cabeza del demandado.

Problema Jurídico

Con base en lo expuesto, dentro del presente proceso el litigio se contrae a determinar si el demandado GUILLERMO JAVIER GAMBOA SEPÚLVEDA está obligado a restituir el inmueble objeto de arrendamiento a la demandante GLORIA INÉS RODRÍGUEZ, como consecuencia del incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito el 3 de julio de 2010, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

IV. CONSIDERACIONES

El arrendamiento está definido en nuestro ordenamiento sustancial civil, como un contrato en que las partes contratantes se obligan recíprocamente, la una llamada arrendador, a conceder el goce de una cosa y la otra llamada arrendatario, a pagar

como contraprestación un precio determinado llamado renta. (Artículos 1973, 1982 y 2000 del C. C.)

De tales hipótesis normativas se deduce, en consecuencia, que la principal obligación del arrendatario es la de pagar el precio o renta en el lugar, en la cantidad y en la fecha pactada y la del arrendador es proporcionar a su contraparte el uso y goce de la cosa en la forma convenida.

Ahora bien, en el caso *sub examine*, revisada de manera oficiosa la actuación, en virtud del principio de que lo interlocutorio no ata al juez al momento de proferir sentencia, observa el Juzgado que en la misma no se ha incurrido en causal de nulidad alguna que invalide lo actuado. Además, los presupuestos procesales no ofrecen reparo alguno, pues la demanda reúne los requisitos de forma que le son propios, los intervinientes tienen capacidad para ser parte y para comparecer al proceso y el juzgado es el competente para conocer y decidir el fondo de este asunto, de conformidad con lo factores que determinan la competencia.

Así bien, apreciado el acervo probatorio, se observa que con la demanda se presentó contrato de arrendamiento suscrito el 03 de julio de 2010 por las partes, GLORIA INÉS RODRÍGUEZ como arrendadora, y GUILLERMO JAVIER GAMBOA SEPÚLVEDA, como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 13 No. 21-75 casa # 2 de Conjunto Residencia Patio Central del municipio de Chía – Cundinamarca, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-20423305. Lo anterior, como prueba sumaria de la existencia de la relación contractual, los cuales acogen las estipulaciones contractuales de las partes, habiendo permanecido la misma indiscutida dentro del proceso, sin ser tachado de falso.

A su vez, el extremo activo esgrime como causal de restitución la MORA EN EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO, desde el mes de febrero de 2018, situación que, si bien es cierto, fue controvertida con la contestación de la demanda ya que en el ella, en respuesta a los hecho quinto y sexto se dijo *“No es cierto, toda vez que si bien existe una mora desde el año 2018 se ha realizado abonos tanto al canon de arrendamiento como a la administración (...)”*, de dicha afirmación, se puede establecer con claridad que en efecto se deben cánones de arrendamiento desde el año 2018, estando en consecuencia probada la mora. Ahora bien, aclara el Despacho que para el presente trámite no es necesario determinar con exactitud la cantidad de cánones de arrendamiento adeudados, por cuanto lo que se pretende

es únicamente la restitución del bien y no el pago de los conceptos que pudieran adeudarse.

Por otra parte, el apoderado de la parte demandada, formuló como excepción de mérito el cobro de lo no debido, excepción que no tiene vocación prosperidad por cuanto, como se mencionó previamente las pretensiones formuladas en este trámite están dirigidas exclusivamente a obtener la restitución del inmueble, sin que se pretenda el pago de valor alguno por los conceptos que pudieran adeudarse, por se concluye que la excepción formulada es completamente improcedente.

También indicó el apoderado que en diversas oportunidades intentó entregar el inmueble a la parte demandante lo cual pretende probar a través de la comunicación dirigida a la demandada el 2 de junio de 2018, sin embargo, de dicho documento no se puede extraer que la parte demandante se negó a recibir el inmueble, por lo que lo procedente en este caso es ordenar la restitución por el incumplimiento de las obligaciones contractuales como se explicará posteriormente.

Revisado el contrato de arrendamiento antes señalado, del mismo se extrae en la cláusula cuarta que el valor del canon de arrendamiento ascendía a la de \$1.000.0000 que serían pagados los 5 primeros días de cada mes y en la cláusula décima sexta denominada causales de terminación, se encuentra que podrá ser terminado el contrato cuando no se paguen en el término previsto los cánones de arrendamiento respectivos. Así entonces, como dentro del presente trámite se encuentra plenamente probado que existió mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el año 2018 por parte del señor Guillermo Javier Gamboa Sepúlveda, se accederá a las pretensiones de la demanda, pues se incumplió el contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 3 de julio de 2010, siendo consecuente, ordenar la restitución del bien inmueble arrendado.

Todo lo anteriormente anotado, lleva a concluir que se satisfacen los requisitos y presupuestos indispensables para emitir el correspondiente fallo, ordenando la terminación del contrato y la posterior restitución del bien inmueble, con fundamento en el incumplimiento esgrimido.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

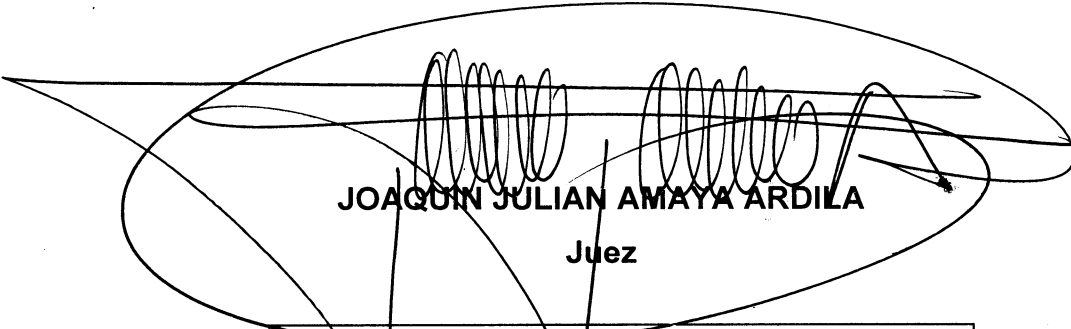
PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 3 de julio de 2012 entre GLORIA INÉS RODRÍGUEZ como arrendadora, y GUILLERMO JAVIER GAMBOA SEPÚLVEDA, desde el mes de febrero de 2018, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 13 No. 21-75 casa # 2 de Conjunto Residencia Patio Central del municipio de Chía – Cundinamarca, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-20423305.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada, que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, restituya a la demandante, el inmueble que recibió en arrendamiento. De no dar cumplimiento a lo aquí dispuesto, se ordena el lanzamiento del demandado del inmueble descrito y su consecuente restitución a la parte actora. Para la práctica de esta diligencia se comisiona con amplias facultades al señor Inspector Municipal de Chía.

Líbrese, der ser el caso, el correspondiente Despacho Comisorio, con los insertos del caso, en los términos de la Ley 2030 de 2020.

TERCERO: NO CONDENAR en costas a la parte demandada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JOAQUÍN JULIAN AMAYA ARDILA
Juez

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
CHÍA, CUNDINAMARCA

La providencia anterior es notificada por anotación en

ESTADO No. **035**, hoy **27-mayo-2022** 08:00 a.m.

LORENA SIERRA RODRIGUEZ
Secretaria