

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA VALLE DEL CAUCA

Palmira (V.), veintiuno (21) de junio de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA N°: 011
PROCESO: Declarativo de restitución de bien inmueble arrendado
DEMANDANTE: Gestionamos Palmira S.A.S.
DEMANDADO: Yeidy Janeth Carabalí Hurtado
RADICACIÓN: 76-109-40-03-006-2021-00036-00

I. ASUNTO POR RESOLVER

Entra el despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponde, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado – local comercial, promovido por la sociedad **GESTIONAMOS PALMIRA S.A.S.**, representada legalmente por el señor Haner Augusto Peláez Corrales, y a través de apoderado judicial, contra la señora **YEIDY JANETH CARABALÍ HURTADO**.

II. PRETENSIONES

Invoca como pretensión principal la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble destinado a vivienda, ubicado en la Calle 19 N° 29-22 aparta estudio N° 202 del Edificio Santa Clara Barrio el Recreo de esta ciudad, celebrado entre las partes el día 26 de octubre de 2019, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento del periodo comprendido entre el 01 de enero de 2020 y el 31 de marzo de 2021, y los que se siguieran causando con posterioridad a la presentación de la demanda, así como los servicios públicos.

De igual manera, se solicitó la consecuente restitución del bien inmueble arrendado en las mismas condiciones que fue dado en arriendo y en caso de no producirse, ordenar el lanzamiento con intervención de la fuerza pública, si fuere el caso, y la condena en costas a la parte demandada.

III. HECHOS

Expresa que, según contrato de arrendamiento fechado 26 de octubre de 2019, con vigencia a partir del 1 de noviembre de 2019, **GESTIONAMOS PALMIRA S.A.S.**, con Nit N° 900968626-1, representada por el señor Haner Augusto Peláez Corrales, en calidad de arrendador entregó en arrendamiento a la señora **YEIDY JANETH CARABALI HURTADO** en calidad de arrendataria el inmueble que se encuentra ubicado en la Calle 19 N° 29-22 Aparta estudio 202 Edificio Santa Clara Barrio el Recreo de esta ciudad, destinado para vivienda.

Agrega que, el término de duración del contrato fue de 12 meses, contados a partir del 01 de noviembre de 2019, y que se ha ido prorrogando automática y reiteradamente, por un término igual de duración. De igual manera, que, el canon de arrendamiento estipulado en el contrato fue de \$500.000,00 mensuales.

Señala que la arrendataria incumplió en la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma como se consagró en el contrato de arrendamiento, al haberse constituido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los periodos comprendidos entre el 01 de enero de 2020; y la demandada no ha desocupado el inmueble, razón por la cual se siguen causando rentas hasta la desocupación del mismo, tal y como lo prevé el artículo 431 inciso 2º del C.G.P. por tratarse de prestaciones periódicas.

IV. TRÁMITE PROCESAL

La presente demanda correspondió por reparto el día 01 de febrero de 2021, inicialmente fue inadmitida y tras haber sido subsanada en debida forma y en término por el extremo activo, fue admitida mediante auto interlocutorio N° 426 del 09 de marzo de 2021, donde se dispuso, correr traslado a la parte demandada para que se hiciera parte en este asunto.

El 30 de marzo de 2021 se notificó personalmente de la demanda a la señora YEIDY JANETH CARABALI HURTADO, de conformidad con el artículo 8º, del Decreto Legislativo 806 de 2020, a través del correo electrónico informado, quien guardó silencio durante el término de traslado de la demanda.

El 04 de junio de 2021, la apoderada de la parte actora por medio del correo electrónico allegó memorial en el cual comunica la entrega voluntaria del inmueble materia de este proceso el día 31 de mayo de 2021, por lo cual, solicita la terminación del proceso.

Por cuanto la causal de restitución hace referencia a la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramita en única instancia, conforme lo indicado en el numeral 9 artículo 384 del Código General del Proceso.

V. PRESUPUESTOS PROCESALES

De los documentos que reposan en el plenario, principalmente el contrato de arrendamiento se puede predicar de los sujetos procesales que tienen la capacidad para ser parte y comparecer en juicio, materializada por el actor con el libelo incoatorio; existe demanda al cumplir con los requisitos de la ley procesal; es el juzgado competente para conocer de la acción por la naturaleza del asunto y por la ubicación del bien objeto del contrato de arrendamiento.

VI. CONSIDERACIONES

PROBLEMA JURÍDICO POR RESOLVER: Zanjear la solicitud de terminación del contrato de arrendamiento de inmueble arrendado materia de este proceso, y la restitución o entrega al arrendatario por el no pago de los cánones de arrendamiento, si en cuenta se tiene que la parte pasiva no se opuso a la pretensión principal, pues guardó silencio durante el traslado de la demanda, y acerca de la consecencial, la apoderada de la parte actora informó que la entrega del bien ya se realizó.

La solución al interrogante debe resolverse de forma afirmativa, pero de forma parcial a las pretensiones de acuerdo con lo que se entra a exponer.

La acción restitutoria tiene como principal finalidad, obtener la intervención del juez para lograr el restablecimiento del derecho a favor del arrendador, quien por su posición de cumplido en dicha relación le asiste derecho para imponer a su contraparte la desocupación y entrega de su inmueble, para que ese patrimonio generador de renta continúe cumpliendo su función social conforme lo establece el artículo 58 Constitucional, de manera que frente a la ruptura del equilibrio contractual por el incumplimiento del arrendatario, automáticamente queda investido para que por vía judicial se constate esta circunstancia, y se declare que efectivamente la pretensión debe salir avante.

En cuanto al trámite impartido al proceso, es el reglamentado por el artículo 384 del Código General del Proceso, como declarativo de restitución de inmueble arrendado, de única instancia para este evento, de conformidad con el numeral 9° de la misma disposición, como quiera que la causal de restitución sea la mora en el pago del canon de arrendamiento.

Habida cuenta que no se presentó oposición alguna, evacuado la instrucción respectiva, y allegado como lo fue el contrato de arrendamiento, sin pruebas de oficio que decretar, y reunidos los presupuestos procesales, se procederá en consonancia con el art. 384 numeral 3° del C.G.P., es decir, pronunciando la correspondiente sentencia.

Como prolegómenos tenemos que, el artículo 1973 del Código Civil precisa que, “[e]l arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.

De su lectura se deduce la reciprocidad en las obligaciones entre las partes, expresada en la concesión del goce de un bien y el pago de la contraprestación correlativa, es decir, el servicio remunerado que se presta por las cosas. Es un contrato por medio del cual se permite el goce de una cosa corporal (mueble o inmueble) o incorporeal, a título precario, a cambio de un pago por ese uso, el cual puede hacerse periódicamente.

Por su parte, la demandada YEIDY JANETH CARABALI HURTADO, como ya se dijo, durante el término de traslado de la demanda guardó silencio. Sin embargo, la mandataria judicial de la parte actora allegó escrito donde informa que se hizo la entrega del bien objeto de demanda de forma voluntaria.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el numeral 3° *ibidem*, como la parte demandada no presentó oposición al libelo incoatorio dentro del término de traslado, es procedente dictar la presente sentencia.

Conforme con lo dicho en precedencia, habrá lugar a acceder a declarar la terminación del contrato celebrado el 26 de octubre de 2019 entre la sociedad GESTIONAMOS PALMIRA S.A.S., y la señora YEIDY JANETH CARABALÍ HURTADO, de acuerdo con la causal invocada consistente en el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento descritos con la demanda, y así se ordenará en la parte motiva de la presente providencia.

No obstante, lo expuesto, sería del caso conceder la pretensión consecuencial, es decir, ordenar la entrega del inmueble materia de restitución, de no ser porque ésta ya se produjo el día 31 de mayo de 2021, circunstancia que fue puesta en conocimiento de este despacho por la parte actora mediante memorial. Así las cosas, esta pretensión parece por sustracción de materia y así se declarará en la parte motiva de la presente providencia.

Se condenará en costas y agencias en derecho a la parte demandada de conformidad con el art. 365 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA VALLE DEL CAUCA**, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad **GESTIONAMOS PALMIRA S.A.S.**, representada legalmente por el señor Haner Augusto Peláez Corrales, en calidad de arrendador, del bien inmueble objeto de restitución, ubicado en la Calle 19 N° 29-22 aparta estudio N° 202 del Edificio Santa Clara Barrio el Recreo de la ciudad de Palmira (V.), y la señora **YEIDY JANETH CARABALÍ HURTADO** en su calidad de arrendataria, por el incumplimiento en los pagos de los cánones de arrendamiento causados en los meses que van desde el 01 de enero de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021, por la razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: NEGAR la pretensión consecencial de restitución del inmueble por sustracción de materia, por las razones anotadas en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: CONDENAR en costas y agencias en derecho a la parte demandada, en un 70%, por haber prosperado la demanda de forma parcial, las cuales deberán liquidarse de manera concentrada conforme lo estipulado en el art. 366 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO

Juez

Firmado Por:

CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 005 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE PALMIRA-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: **e1601bfe16fcb8604cd3aef982f8bb2ccbb21d1637242eef9b55aa522088954d**

Documento generado en 21/06/2021 02:07:12 PM

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