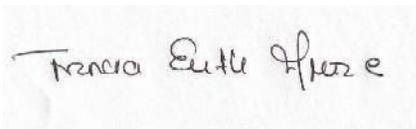


Constancia Secretarial: Se pasa a Despacho del señor Juez, para que provea lo que en derecho corresponda. informando que, la demandada **GLORIA NURY COBO IDROBO** fue notificada de forma personal en fecha del **01 de junio del año 2023**, misma fecha en que se remitió a su dirección de correo electrónico el traslado de la demanda, luego el termino de traslado, constante de **VEINTE (20) DIAS**, transcurrió desde el día **02 de junio de 2023 al 04 de julio del año 2023**, sin pronunciamiento alguno sobre su defensa. Palmira Valle, 06 de julio del año 2023.



FRANCIA ENITH MUÑOZ CORTES
Secretaria.



JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL

Sentencia N° 009

Palmira, julio seis (06) del año dos mil veintitrés (2023)

Proceso: *Restitución de Bien Inmueble Arrendado*
Demandante: *María Fernanda Barney Granada*
(c.c 31.170.841)
Demandada: *Gloria Nury Cobo Idrobo*
(c.c 31.275.258)
Radicado: **765204003006-2023-00134-00**

1. OBJETO DEL PROVEIDO

*Estructurar la decisión de fondo dentro del presente juicio declarativo que tiene como pretensión recuperar la tenencia del bien inmueble arrendado, **CASA DE HABITACIÓN** ubicada en la Calle 22 N° 24 A – 38 Urbanización el Recreo de Palmira Valle, conforme las prescripciones contenidas en el artículo 384 del Código General del Proceso, acción entablada por la señora **MARÍA FERNANDA BARNEY GRANADA**, a través de agente judicial, y en contra de **GLORIA NURY COBO IDROBO**.*

2. ANTECEDENTES FÁCTICOS.

*De acuerdo con los hechos que motivaron la demanda, se tiene que la señora **MARÍA FERNANDA BARNEY GRANADA** entrego a título de arrendamiento la propiedad situada en la Calle 22 N° 24 A – 38 Urbanización el Recreo de Palmira Valle, a la señora **GLORIA NURY COBO IDROBO**, acuerdo contractual que se celebró de forma verbal.*

Se precisa que, el canon de arrendamiento fue fijado en la suma de **UN MILLON DE PESOS M/CTE. (\$ 1.000.000)**, además de los servicios públicos, los cuales se deben de cancelar de forma anticipada.

Destaca el extremo actor que, la parte demandada cancelo el canon de arrendamiento de los tres primeros periodos, los cuales corresponden a agosto, septiembre y octubre de 2021, ilustrando que la mora se generó a partir del **01 de noviembre del año 2021** y hasta la fecha de interposición de la acción judicial.

Se agrega al relato de la parte actora que ha procurado que, la demandada se sirva atender sus obligaciones de arrendataria y ello ha sido infructuoso, en el mismo sentido ha procurado la entrega de la propiedad, lo cual no ha resultado posible.

3. **CAUSA PETENDI**

Con base en los anteriores fundamentos fácticos, la demandante pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **MARÍA FERNANDA BARNEY GRANADA** y **GLORIA NURY COBO IDROBO**, sobre la casa de habitación ubicada en la Calle 22 N° 24 A – 38 Urbanización el Recreo de Palmira, como consecuencia de la mora generada a partir del 01 de noviembre del año 2021.

Que se ordene a la demandada a restituir a favor de la demandante, el referido inmueble, y en el evento de que no se efectúe de forma voluntaria se proceda con el desalojo.

De forma consecuencial se arroga la condena en costas de la parte demandada.

ACTUACIÓN PROCESAL

La presente acción, se originó del incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de noviembre del año 2021, y hasta marzo del año 2023 fecha de presentación de la demanda, persiguiendo bajo esta causal, la terminación de la relación contractual, la restitución de la propiedad y finalmente la condena al pago de las costas.

La demanda fue admitida con las prevenciones y ordenamientos establecidos por la norma procedimental, en relación con la notificación y traslado a la parte pasiva, lo cual fuere decidido mediante auto N° 875 de fecha 21 de abril del año 2023, luego la diligencia de notificación, tuvo lugar de manera personal el día **01 de junio del año 2023**, según consta en acta que obra en el expediente.

El traslado de la demanda, venció el día cuatro (04) de julio de 2023, a las cinco de la tarde (5:00 PM), según se desprende del cómputo efectuado a partir de la fecha de notificación, sin que se desplegara medio de defensa alguno por parte de la demandada **GLORIA NURY COBO IDROBO** (c.c 31.275.258), únicamente en tiempo del 02 de junio del año 2023 ratifico el envío de traslado de la demanda, lo que da viabilidad a que, este Dispensador de Justicia, proceda a emitir la decisión que resuelva de fondo el presente asunto.

Así las cosas, teniendo en cuenta lo plasmado de forma antecedente y no observando que exista causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y que obligue a una declaración oficiosa, procede el Despacho a decidir de fondo el presente asunto, emitiendo previamente las siguientes valoraciones, por ser el orden lógico establecido por el Legislador.

4. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

5.1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Es bien sabido que, los presupuestos procesales son aquellos requisitos de índole formal, sin los cuales no puede fallarse sobre el fondo del asunto, los cuales se resumen así: **a)** demanda en forma; **b)** competencia del juez; **c)** capacidad para comparecer al proceso, sin los cuales no sería válida la reclamación jurídica.

En relación, con la legitimación por pasiva y por activa, tenemos que dichos postulados están concebidos en debida manera, ya que, de un lado, la demandante **MARÍA FERNANDA BARNEY GRANADA**, tiene el imperio de adelantar la presente acción, como en efecto lo hizo, por ser tanto la arrendadora, dentro del contrato de arrendamiento celebrado de forma verbal, adicionalmente por ser la titular del derecho real de Dominio, respecto del Bien Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° **378- 8503** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad y en relación con el extremo demandado, la señora **GLORIA NURY COBO IDROBO**, por ser a quien se le endilga la situación de incumplimiento del pago del canon de arrendamiento, para tener el disfrute y la tenencia de la casa de habitación, en el papel de **arrendataria**, razón que sustenta que se convoque a este juicio.

Ahora sobre la competencia, vale decir que este funcionario es competente para conocer del asunto planteado, en razón a su naturaleza, cuantía y vecindad de las partes, quienes además tienen capacidad civil y procesal para intervenir en esta Litis, aunado a que, el escrito genitor reunió al tiempo de su admisión, los requisitos establecidos en la ley.

5.2 FUNDAMENTOS DE DERECHO

5.2.1. Los procesos de restitución.

Los procesos de restitución de tenencia, entre los que se encuentra la restitución de bienes inmuebles dados en arrendamiento, se enmarcan dentro de los declarativos con trámite verbal, cuya acción tiene como objetivo principal el fin de la tenencia del bien y su consecuente restitución a su propietario y/o arrendador, siendo dicha restitución precedida de la terminación del contrato que le dio origen.

De otro lado, se tiene que el proceso de restitución de bien inmueble se encuentra rituado por el artículo 384 del Código General del Proceso y en los casos en donde la causal de restitución es, de manera exclusiva, **la mora en el pago de los cánones de arrendamiento se desarrollará en única instancia;** al respecto el numeral 9º de la norma en comento dispone lo siguiente:

"Artículo 384. Restitución de bien inmueble arrendado.

(...)

9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia."

5.2.2. Obligaciones de los Contratantes

Está legalmente establecido que el contrato de arrendamiento genera obligaciones para ambas partes, es así como el arrendador se obliga principalmente a entregar al arrendatario la cosa arrendada, a mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendado y a librar al arrendatario de cualquier perturbación en el goce de la cosa arrendada.

Por su parte, el arrendatario está obligado a utilizar la cosa para los fines que se estipularon en el contrato, a conservarla con el fin de restituirla en el estado en que le fue entregada, salvo su deterioro normal y por último y tal vez más importante, **a pagar el precio, renta o canon acordado con el arrendador al momento de suscribir el contrato.** El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará lugar a la terminación del contrato con justa causa, por la parte que si cumplió.

5. CASO CONCRETO

La situación fáctica planteada, deja en evidencia que la demandada **GLORIA NURY COBO IDROBO** (c.c 31.275.258), no replico de ninguna forma las pretensiones de la demanda, en lo

que respecta a la culminación del acuerdo de voluntades, como tampoco lo que respecta a la restitución de la propiedad, incluso de manera forzada si no se logra de forma voluntaria, lo que refleja que, el extremo pasivo en efecto si incumplió el contrato de arrendamiento celebrado con la actora, en la persona de **MARÍA FERNANDA BARNEY GRANADA**, al dejar de pagar la renta mensual a que se obligó, además guardó absoluto silencio, frente a la defensa de sus intereses.

De lo anterior, emerge claramente un allanamiento tácito, respecto de los hechos relatados y las pretensiones invocadas por la parte activa; en consecuencia, se considera que las pruebas aportadas, tienen plena validez para hacerse valer dentro de esta acción, constituyéndose la existencia del contrato de arrendamiento.

Situación que ineludiblemente abre paso a la prosperidad de las pretensiones determinando entonces, el triunfo de las súplicas extendidas por la restituyente, en especial si se tiene en cuenta lo dispuesto por el numeral 3º del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012 que taxativamente dispone:

"Artículo 384. Restitución de bien inmueble arrendado.
(...)

3. Ausencia de oposición a la demanda. **Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.**

Así las cosas, la omisión por parte de la demandada **GLORIA NURY COBO IDROBO** (c.c 31.275.258), para ejercer su defensa o mínimamente expresar su postura respecto del proceso que se adelantó en su contra, exonera a este director judicial, de estudiar las causales invocadas para perseguir la restitución del bien inmueble – CASA DE HABITACION -, dado en arrendamiento a la demandada; pues al no haberse tenido su versión de los hechos, en este trámite, se suprime la confrontación respecto de la causa petendi, otorgándole el derecho a la arrendadora **MARÍA FERNANDA BARNEY GRANADA** de recuperar de manera automática la tenencia del inmueble en cuestión.

Entonces en este asunto, **SE DEFENDERÁ LA TESIS** de que no solo se acogen las pretensiones por la verificación de las causas consignadas en el artículo **22 DE LA LEY 820 DE 2003, particularmente el numeral 1, el cual señala lo siguiente, "Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: 1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato"**

Lo que da aval para la terminación del contrato y consecuentemente la restitución; en atención a la apatía refleja de la demandada **GLORIA NURY COBO IDROBO** (c.c 31.275.258), para hacer frente a la existencia de este proceso.

Incluso se indica que en el caso sub examine, se impone la aplicación de la norma procesal a las disposiciones sustanciales, pues se tornan las reglas tan simples que, por ley no es necesario llegar a la valoración o examen de circunstancias materiales, sino que se castiga la indiferencia de quien es la llamada a satisfacer la pretensión de restitución.

*Se advierte entonces, que la causa petendi se constituyó en un asunto de mero derecho, el cual no requiere de un periodo probatorio para su **RESOLUCION**, dado que todas las pruebas que se allegaron al plenario, son de tipo documental y por tanto sujetas a la valoración que este servidor les imparta, conforme a las reglas de la sana crítica, para emitir un pronunciamiento de fondo, por lo cual se tienen todos los elementos de juicio necesarios para proferir la presente sentencia.*

Colorario de lo anterior, es la oportunidad para que este director de instancia refiera que, se torna preciso emitir fallo, poniéndole fin al proceso, ante la existencia de una situación jurídica que hace innecesario el agotamiento de todas las etapas del proceso.

*Siendo procedente, entonces, acoger de manera favorable las pretensiones de la parte actora y como no se refuto la existencia del contrato de arrendamiento, ello ofrece presunción material de su existencia, lo que da viabilidad al triunfo de las pretensiones, en relación a la recuperación de la tenencia de la casa de habitación ubicada en la Calle 22 N° 24 A – 38 Urbanización el Recreo de Palmira Valle, igual regla se aplica para la configuración de la causal de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, por parte de la arrendataria **GLORIA NURY COBO IDROBO** (c.c 31.275.258), consecuente con ello, procede declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento verbal celebrado y disponer la restitución de la propiedad objeto de este juicio, lo que acarrea la condena en costas a cargo de quien ha salido vencida en juicio, en el presente caso.*

Por lo expuesto, la Juez Sexto Civil Municipal de Palmira Valle, Administrando Justicia en nombre de la Republica de Colombia y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: ESTABLECER que la emisión de la presente Sentencia opera de acuerdo con la regla instituida en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso.

SEGUNDO: DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, celebrado entre la arrendadora **MARÍA FERNANDA BARNEY GRANADA** (c.c 31.170.841) y la arrendataria **GLORIA NURY COBO IDROBO** (c.c 31.275.258), sobre la casa de

habitación ubicada en la Calle 22 N° 24 A – 38 Urbanización el Recreo de Palmira Valle.

TERCERO: ORDENAR A LA DEMANDADA GLORIA NURY COBO IDROBO (c.c 31.275.258), **la RESTITUCIÓN BIEN INMUEBLE** casa de habitación ubicada en la Calle 22 N° 24 A – 38 Urbanización el Recreo de Palmira Valle, objeto del contrato de arrendamiento, en favor de la demandante **MARÍA FERNANDA BARNEY GRANADA** (c.c 31.170.841).

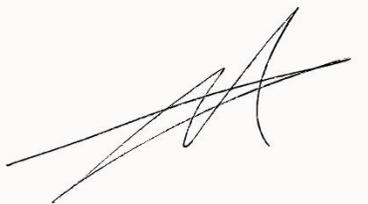
CUARTO: OTORGAR a la demandada **GLORIA NURY COBO IDROBO** (c.c 31.275.258), que en el término de **DIEZ (10) DIAS** proceda a efectuar la entrega voluntaria de la casa de habitación ubicada en la Calle 22 N° 24 A – 38 Urbanización el Recreo de Palmira Valle, objeto del contrato de arrendamiento, en favor de la demandante **MARÍA FERNANDA BARNEY GRANADA** (c.c 31.170.841). **SO PENA** de que proceda con el lanzamiento.

QUINTO: CONDENAR a la demandada **GLORIA NURY COBO IDROBO** (c.c 31.275.258), al pago de las costas causadas en el presente proceso. **LIQUÍDENSE** por la Secretaría del Despacho, conforme lo regla el artículo 366 del Código General del Proceso, no sin antes señalar previamente las Agencias en Derecho, para ser incluidas en la liquidación de costas.

SEXTO: ARCHIVAR el expediente una vez cumplido todo lo anterior, de conformidad al Artículo 122 del Código General del Proceso.

SEPTIMO: NOTIFICAR la presente providencia, de conformidad con el artículo 9 del Código General del Proceso; esto es, por Estados electrónicos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



RUBIEL VELANDIA LOTERO
Juez

Firmado Por:

Rubiel Velandia Lotero
Juez
Juzgado Municipal
Civil 006
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: **f2da2cfaf7dc3f6b60e45672eaf079a5c6b2c220a9d13b60d2424bee868d2af1**

Documento generado en 06/07/2023 01:00:49 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>