



SENTENCIA No. 0112

RADICACIÓN No. 76-834-40-03 -007- 2021-00119-00

PROCESO: VERBAL SUMARIO – Restitución de Inmueble Arrendado

DEMANDANTE: **MARLY OSORIO OSPINA**

DEMANDADA: **MARÍA VICTORIA HERRERA ZULUAGA**

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Tuluá - Valle del Cauca, treinta (30) de julio de dos mil veintiuno (2021).

Decidase el proceso Verbal Sumario – Restitución de inmueble arrendado –, propuesto a través de apoderada judicial por la señora **MARLY OSORIO OSPINA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **66.723.355**, en contra de **MARÍA VICTORIA HERRERA ZULUAGA** con cédula de ciudadanía No **53.047.732**.

1. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Entre la señora **MARLY OSORIO OSPINA**, en su condición de arrendadora y **MARÍA VICTORIA HERRERA ZULUAGA**, como arrendataria, fue celebrado contrato de arrendamiento de inmueble con VIVIENDA Y LOCAL COMERCIAL, dicho inmueble se encuentra ubicado en la **Calle 38 No. 26-06**, área urbana de este municipio donde funciona una droguería de razón social "San Miguel", según consta en el contrato, suscrito el día **14 de enero de 2021**, aportado como prueba a este proceso, conviniendo un canon mensual de **\$ 800.000,00**, los cuales debían ser cancelados por anticipado los primeros días de cada periodo mensual, por el término de un año, contado desde el 14 de enero de 2021 hasta el día 14 de enero de 2022, prorrogable automáticamente por periodos iguales.

Indicó la demandante a través de su apoderada, que la arrendataria ha incumplido con los cánones, adeudando a la fecha de la presentación de la demanda los comprendidos desde:

1. Marzo de 2021 por \$ 800.000, 00
2. Abril de 2021 por \$ 800.000, 00

Por lo anterior y conforme a lo establecido en la cláusula décima quinta del referido contrato, en la que se estableció que el no cumplimiento de una de las cláusulas del contrato, o el no pago de un canon de arrendamiento, producirá la terminación automática del contrato y dará derecho al ARRENDADOR para pedir la restitución del inmueble, el pago de la cláusula penal, los perjuicios y para ello los arrendatarios renuncian expresamente a que se les reconvenga o requiera o se les haga el desahucio requeridos por la ley



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUA
VALLE DEL CAUCA
Calle 26 No. 24-81 Edificio La Nancy, oficina 205

Rad. 2021-00119-00

2. PRETENSIONES

Pretende la demandante que se declare terminado el contrato de **ARRENDAMIENTO** suscrito entre la señora **MARLY OSORIO OSPINA**, en su condición de arrendadora y **MARIA VICTORIA HERRERA ZULUAGA**, como arrendataria respecto del inmueble ubicado en la **Calle 38 No. 26-06** de este municipio, consignado en documento suscrito entre las partes que intervienen en este proceso.

Como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega del inmueble de propiedad de la demandante, de no proceder a la entrega del inmueble por parte del demandado, dentro de la ejecutoria de la sentencia, directamente por este Juzgado se practique la diligencia de lanzamiento, que no sea escuchada la demandada, hasta tanto cancele los cánones adeudados y se le condene en costas.

3. TRÁMITE

Presentada la demanda, dentro del término legal, una vez subsanada, se procedió con su admisión a través del **Auto Interlocutorio No. 1198 del 08 de junio de 2021** -folio 15-, se ordenó notificar a la arrendataria.

Las falencias fueron debidamente subsanadas y respecto al hecho de que en la demanda se expresó que el bien se encontraba ocupado por otra persona diferente a la arrendataria, en calidad de tenedora irregular, para que aclarara las condiciones de la supuesta irregularidad o indicara si la demandante era concedora que, la supuesta tenedora irregular, ocuparía el inmueble a pesar de no ser quien suscribiera el contrato. Igualmente, porque la cuantía no había sido determinada de conformidad a lo consagrado en el art. 26 del C. G. del Proceso.

Subsanada la demanda, respecto al pronunciamiento de la apoderada de la parte demandante sobre la situación de la señora **MARIA ANGÉLICA DELGADILLO CASTELLANOS**, como tenedora irregular, considera el despacho que, de acuerdo a la naturaleza del proceso, los documentos allegados como soporte de la demanda, se dispondrá lo que en derecho corresponda con fundamento al contrato de arrendamiento aportado, ya que en el presente caso, la mencionada señora Delgadillo Castellanos no ostentaría la calidad de tenedora, sino de poseedora irregular, lo que conllevaría a iniciar proceso diferente al que nos convoca, por lo cual, se decidió por este juez de instancia, no realizar pronunciamiento alguno al respecto, dentro de la presente actuación.

Luego de admitida la demanda, se recibió en la bandeja de entrada del correo institucional de esta agencia judicial, manifestación escrita de la demandada **MARIA VICTORIA HERRERA ZULUAGA**, solicitando se diera **NOTIFICADA POR CONDUCTA CONCLUYENTE**, por cuanto el día 16 de junio de 2021, recibió en su correo electrónico: Vicky.herrera00@hotmail.com copia de la demanda y anexos al igual que copia del AUTO No. 1198 del 08.06.2021.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA
Calle 26 No. 24-81 Edificio La Nancy, oficina 205

Rad. 2021-00119-00

Revisada la documentación adjunta al memorial de solicitud, se dispuso mediante providencia interlocutoria No. 1386 calendada el 01.07.2021, no tener notificada a la demandada por CONDUCTA CONCLUYENTE, sino NOTIFICADA PERSONALMENTE, de conformidad a lo establecido en el artículo 8º del Decreto 806 de 2020; indicándole que el término para contestar inició el 21 de junio y finiquitaba el 02 de julio del presente año.

Lapso legal, que la demandada dejó transcurrir sin que, consignará el valor de los cánones adeudados y sin ejercer el derecho a la defensa.

4. CONSIDERACIONES.

4.1. Problema Jurídico.

Una vez analizados los hechos narrados y probados, esta instancia deberá determinar, si la demandada **MARÍA VICTORIA HERRERA ZULUAGA**, incurrió en mora de los cánones adeudados:

1. Marzo de 2021 por \$ 800.000, 00
2. Abril de 2021 por \$ 800.000, 00

Tal como lo expresó la demandante, como consecuencia se deberá declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

4.2. Presupuestos Procesales.

No merecen ningún reparo, pues no sólo se aportó el contrato de arrendamiento suscrito por la arrendataria, de conformidad con lo establecido en el numeral 1º del Artículo 384 del Código General del Proceso, sino que se cumplieron los demás requisitos de manera satisfactoria; las partes son capaces; este Juzgado es el competente, no sólo por la cuantía, sino también, en razón del territorio, según lo previsto en el numeral 7 del Art. 28 del Código General del Proceso, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 Ib.

4.3. Legitimación en la causa

La legitimación en la causa por activa, consiste en que la demandante, señora **MARLY OSORIO OSPINA**, ostente la calidad de **arrendadora** y como tal, es quien puede solicitar la restitución del inmueble ocupado por la demandada y ésta a su vez, es la persona a quien la Ley señala como **arrendataria**, en cuya cabeza se encuentra la obligación correlativa al derecho invocado por la demandante. Requisitos éstos que se cumplen.



4.4. La Acción.

La definición legal del contrato de arrendamiento la encontramos en el Art. 1973 del C. C. y, que reza:

"El 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".

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial el de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término. Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre la demandante y demandada, es una ley para las contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.

Por su esencia, las contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento, y que se determinan para cada una de ellas de la siguiente manera:

Precisamente, en tal sentido consagra el artículo 1982 del Código Civil, como principales obligaciones de la **arrendadora**, las de:

1º *Entregar la cosa; mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada;*
y,

2º *Librar al arrendatario de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.*

En conclusión, son de tal naturaleza que tiendan a satisfacer esos fines.

En cuanto a la **arrendataria**

1º. *Usar la cosa según los términos del contrato;*

2º. *Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregara al arrendador al vencimiento del contrato y*



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA
Calle 26 No. 24-81 Edificio La Nancy, oficina 205

Rad. 2021-00119-00

3º. Pagar el precio del arriendo dentro del plazo estipulado en el contrato. (art. 2000 C.C.).

4.2.1. Incumplimiento del contrato: falta o mora en el pago de la renta.

La causal esgrimida por la demandante, es la **MORA** en el pago de varios de los cánones de arrendamiento.

Al respecto dijo la C. S. de Justicia Sala de Casación Civil en Sentencia de junio de 1.963 que:

"Es principio general de derecho civil que los contratos se celebran para cumplirse y, en consecuencia, el deudor debe estar dispuesto a ejecutarlos integra, efectiva y oportunamente. La integridad está referida a la totalidad de la prestación debida, hecho o cosa, la efectividad dice relación a solucionar la obligación en la forma pactada; y la oportunidad alude al tiempo convenido."

El inciso 1º del Artículo 2000 del C. Civil dispone entre las obligaciones del arrendatario, la de pagar el canon, precio o renta, pago éste que se realizará en el período dispuesto por el Artículo 2002 ibidem, reafirmado por el Artículo 9º de la Ley 820 de 2003, o sea **"dentro del primer día en que principie cada periodo mensual, por anticipado"**.

El pago efectivo, "es la prestación de lo que se debe", según el artículo 1626 del Código Civil, y de todo lo que se debe, no de una parte. El pago debe hacerse de conformidad con lo pactado, y el deudor no puede obligar a su acreedor a que reciba por partes lo que se le debe (artículos 1627 y 1649 del C.C.).

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que:

"El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra, prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado". Subrayas y cursivas fuera del texto original.

Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, una cosa cuyo uso o goce lo ostenta una de las partes –**arrendador**- quien concede a la otra, el precio que por ese goce ofrece esa otra parte –**arrendatario**- y las condiciones generales que regirán la relación contractual de las partes.

Además, el incumplimiento en cualquiera de sus formas, produce la inexecución del contrato, creando por tanto una situación antijurídica, lesiva del derecho de la parte cumplida, que en consecuencia acarrea una sanción civil, para el caso, la terminación del contrato.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA
Calle 26 No. 24-81 Edificio La Nancy, oficina 205

Rad. 2021-00119-00

Se itera que la regla general para que se presente la mora, según el Artículo 1808 del C. C., es el simple incumplimiento de las obligaciones contractuales en la forma pactada, esto es, lo que se conoce como mora automática sin necesidad de reconvención al deudor en virtud de la derogatoria del artículo 2035 ibidem, y la renuncia de la arrendataria a los requerimientos judiciales o extrajudiciales en su cláusula 15ª, folio 2, bastando el incumplimiento en la entrega del canon mensual para exigir la restitución del inmueble, pese lo cual y siendo la demandada conecedora de tal advertencia, omitió cancelar la obligación dando origen a la restitución del inmueble.

La causal alegada para impetrar la restitución del inmueble, la ha hecho consistir la promotora de la súplica en que, la arrendataria señora **MARÍA VICTORIA HERRERA ZULUAGA**, ha incumplido el contrato de arriendo, al no cancelar los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2021 por \$ 800.000, oo y abril de 2021 por \$ 800.000, oo.

La demandada fue notificada el **18 de junio de 2021**¹, a través del correo electrónico, quien, dentro del término conferido, no realizó la consignación de los valores adeudados, ni ejerció el derecho a la defensa.

Ahora, el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, establece que:

“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando su restitución.”

Se hace claridad que se concederá a la parte demandada el término de 15 días para que haga entrega voluntaria del inmueble, lo anterior teniendo en cuenta que en el inmueble funciona un local comercial – droguería-.

5. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ VALLE**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

6. RESUELVE:

PRIMERO: DECLÁRESE judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes vinculadas al presente proceso, por incumplimiento de la demandada **MARÍA VICTORIA HERRERA ZULUAGA** con cédula de ciudadanía No **53.047.732**, por no cancelar los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo y abril de 2021 por \$ 800 000, oo, según las consideraciones realizadas en la parte motiva.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada **MARÍA VICTORIA HERRERA ZULUAGA** con cédula de ciudadanía No **53.047.732**, la restitución del inmueble arrendado, ubicado en la **Calle 38 No.**

¹ Folio 18 cuaderno principal



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA
Calle 26 No. 24-81 Edificio La Nancy, oficina 205

Rad 2021-00119-00

26-06 de este municipio, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia a la demandante **MARLY OSORIO OSPINA**.

TERCERO: Si no se acatare lo anterior, se **ORDENA** desde ahora el lanzamiento de la demandada. Para tal efecto, **DELEGAR** a la **INSPECCIÓN DE COMISIONES CIVILES** de esta ciudad, librándose el correspondiente despacho comisorio.

CUARTO: CONDENAR a la demandada a pagar a la demandante las costas del proceso. Tásense, por secretaria incluyendo las agencias en derecho fijadas en un salario mínimo mensual vigente (\$ 908.526, 00), de conformidad con lo establecido en el acuerdo No. PSAA16-10554, agosto 5 de 2016.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

El Juez

DIEGO VICTORIA GIRÓN

Radicación 2021-00119-00 Sentencia No. 0112

<p>JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL TULUÁ - VALLE DEL CAUCA</p> <p>Hoy <u>03 AGO 2021</u> se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el ESTADO VIRTUAL No. <u>127</u>.</p> <p>LUIS ALEJANDRO VILLALBA DUQUE Secretario</p>
