



JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL EN ORALIDAD
Caldas -Antioquia, noviembre veintiséis de dos mil veinte

Sentencia	10
Proceso	<i>Verbal- Declarativo de restitución de bien inmueble arrendado</i>
Demandante	<i>Eugenia Soto Mejía</i>
Demandados	<i>Alejandro Cano Rojas</i>
Síntesis	<i>Declara terminado el contrato de arrendamiento</i>
Radicado	<i>05 129-40-89-002-2019-00800-00</i>

Procede el Despacho en esta oportunidad a proferir sentencia de Restitución de bien Inmueble, dentro del presente proceso, iniciado a instancia de *EUGENIA SOTO MEJÍA*, quien, a través de apoderada judicial, instauró demanda en contra de *ALEJANDRO CANO ROJAS*, por la causal de mora en el pago de los siguientes cánones de arrendamiento: del 04 de octubre de 2019 al 26 de noviembre de 2019.

ANTECEDENTES

Pretende la parte actora, que por medio del Despacho se declare legalmente terminado el contrato de arrendamiento que vincula a *ALEJANDRO CANO ROJAS*, como arrendatario, con *EUGENIA SOTO MEJÍA*, como arrendadora, respecto a la vivienda ubicado en la CARRERA 46 a N° 134 Sur – 29 apartamento 401, de esta municipalidad, y consecuentemente se ordene la restitución del mismo.

HECHOS

Entre EUGENIA SOTO MEJÍA, como arrendadora, con ALEJANDRO CANO ROJAS, como arrendatario, se celebró contrato de arrendamiento de manera escrita el día 04 de octubre de 2016, cuyo objeto fue conceder al arrendatario el uso y goce del bien inmueble ubicado en la CARRERA 46 a N° 134 Sur – 29 de CALDAS (ANT.). El contrato tuvo inicio el día 04 de octubre de 2018, y se pactó como fecha de terminación el día 04 de octubre de 2019, esto es, con un término inicial de duración de UN (01) año, y con un canon inicial de \$720.000 pesos M.L. mensuales, los cuales debían ser cancelados de manera anticipada los primeros cinco (03) días de cada mes.



Empero de lo anterior, el arrendatario, señala la accionante, se encuentra en mora de cancelar los siguientes periodos del 04 de octubre de 2019 al 26 de noviembre de 2019, fecha de presentación de la demanda.

TRÁMITE PROCESAL

El día 27 de noviembre de 2019, correspondió por reparto la presente demanda a este Despacho Judicial, la cual fue admitida el día 30 de enero de 2020.

A la parte pasiva de la Litis, compuesta por un sujeto procesal, se le notificó esta demanda de la siguiente manera: a *ALEJANDRO CANO ROJAS*, personalmente el día 24 de febrero de 2020 (Cfr. Fl. 09). En ese sentido, y siguiendo los lineamientos de los Arts. 291 y siguientes del C. G. del P., dentro del término legal la parte demandada no se pronunció, ni propuso excepciones, perfeccionándose la relación jurídica procesal.

Es así como la mora no fue desvirtuada, y se procederá a través de esta providencia, a ordenar la restitución del inmueble dado en arrendamiento. Lo anterior, por cuanto la Ley 1564 de 2012 en el Numeral 3° del artículo 384, consagra la posibilidad de dictar sentencia de fondo si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda; lo que efectivamente acaeció en el caso de marras.

Se observa pues que se encuentran acreditados en el proceso los requisitos necesarios y esenciales para proferir un fallo de fondo, tales como la competencia del juez, la capacidad para ser parte, la capacidad procesal y la de demanda en forma.

La legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, igualmente se encuentra acreditada, por ser las partes demandante y demandada, quienes celebraron la relación contractual en sus calidades de arrendadora y arrendatario, respectivamente, por lo que es del caso resolver la litis previas las siguientes;

CONSIDERACIONES

Con fundamento en los hechos que son soporte de las pretensiones y de las demás probanzas allegadas al proceso, nos encontramos en presencia de un proceso Declarativo de de restitución de bien inmueble, con trámite Verbal Sumario, sujeto a las normas que



regulan los artículos 384, 390 y ss. del Código de Procedimiento Civil, al tratarse de un proceso de única instancia.

En primer lugar, es meritorio precisar que el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, consensual y oneroso, que surge del mero acuerdo entre las partes, con obligaciones y beneficios recíprocos; esa consensualidad, aun cuando significa la no convergencia de elementos formales ad sustanciam actus, sí exige como mínimo para predicar su existencia, la confluencia de determinados elementos contractuales, cuales son: los sujetos (arrendador-arrendatario), el objeto (cosa sobre la cual recae el contrato) y el canon (precio pagadero como contraprestación por la tenencia del bien objeto del contrato).

Por su parte, el proceso de restitución de inmueble dado en arrendamiento, tiene como finalidad la restitución por la vía judicial de la tenencia otorgada por el arrendador a la arrendataria.

Preceptúa el Numeral 3° del artículo 384 del C. G. del P., «Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución (...)»; lo cual sucedió en el presente caso, pues el extremo litigioso pasivo no se opuso, ni mucho menos desvirtuó la mora.

Plenamente aparece probado en el expediente prueba del contrato de arrendamiento existente entre las partes, allegado por la parte actora como fundamento de sus pretensiones.

Respecto de la causal aducida por la parte actora para dar por terminado el contrato de arrendamiento, cual es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, se desprende que efectivamente la parte demandada está en mora, como que pesaba sobre la parte accionada la carga de acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, esto es, que pagó los cánones señalados como morosos en la forma y oportunidades debidas según los términos del contrato, es decir, dentro de los primeros tres (03) días de cada mes, lo cual no hizo, por lo cual las pretensiones de la parte actora están llamadas a prosperar; lo anterior, teniendo en cuenta que la parte accionada no propuso oposición alguna dentro del término de traslado para hacer uso del derecho de defensa.

Sin más consideraciones por hacer, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Oralidad de Caldas, administrando justicia en nombre de la República de Colombia por autoridad de la ley,



FALLA:

PRIMERO: Declarar judicialmente terminado el contrato de Arrendamiento existente entre las partes: ALEJANDRO CANO ROJAS con 1.026.135.882, como arrendatario, con EUGENIA SOTO MEJÍA con CC 39.164.732, como arrendadora; por la causal de mora en el pago de los siguientes cánones de arrendamiento: del 04 de octubre de 2019 al 26 de noviembre de 2019. Fecha de la presentación de la demanda.

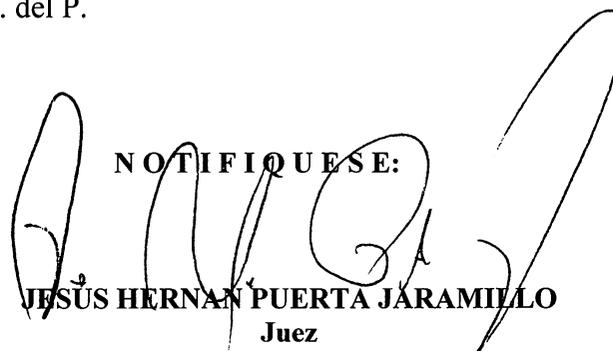
SEGUNDO: Conceder a la parte demandada un término de ocho (8) días contados a partir de la ejecutoria de este fallo, para que proceda a restituir EUGENIA SOTO MEJÍA con CC 39.164.732, el bien inmueble ubicado en la CARRERA 46 a N° 134 Sur – 29 de CALDAS (ANT.).

TERCERO: En caso de que el demandado no proceda a restituir el inmueble, en forma voluntaria como está señalado, para que proceda a restituir el inmueble arrendado, desde ahora se comisiona al Sr. Alcalde de esta localidad, quien puede ejercer funciones por comisión, para que haga efectiva la entrega del bien objeto de restitución.

CUARTO: Se condena en costas a la parte vencida en la litis (demandada), liquídense por secretaría. Como agencias en derecho se fija la suma de \$ 1.872.000

QUINTO: NOTIFÍQUESE la presente providencia por ESTADOS de conformidad con el art. 295 del C. G. del P.

NOTIFIQUESE:



JESÚS HERNÁN PUERTA JARAMILLO
Juez

A.P

<p><u>Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Caldas -</u> Certifica que el anterior Auto fue notificado por Estados N° <u>20</u> y fijado en la Secretaria del Juzgado el día <u>27</u> de <u>NOV.</u> de 2019 a las 8:00 a.m.</p>  <p>FLOR ALBA BENJUMEA DURANGO Secretaria</p>
