

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCO MUICIPAL MUTATA, ANTIOQUIA

Mutatá, Antioquia, trece (13) de octubre de dos mil veintidós

Proceso	Restitución inmueble arrendado
Demandante	Juan francisco Silva Díaz
Demandado	Adys Johana Durango Hurtado
Radicado	054804089001 2022 00018 00
Instancia	Primera
Providencia	Sentencia No 004
Decisión	Ordena Restitución de Inmueble por Mora

El señor Juan Francisco Silva Díaz, mediante apoderado Judicial, demandó en proceso verbal sumario de Restitución de Inmueble a la señora Adys Johana Durango Hurtado, a fin de obtener la restitución del Inmueble determinado en los hechos y pretensiones de la demanda.

PRESUPUESTOS FÁCTICOS:

Para fundamentar las pretensiones manifestó el accionante, que dio en arrendamiento al demandado un bien inmueble de su propiedad, ubicado en el municipio de Mutatá, el cual está en la carrera 09 N° 11-22, cuyos linderos se encuentran al hecho primero de la demanda.

Por tratarse de un contrato verbal se establece una duración máxima legal de doce (12) meses.

Fijaron un canon de arrendamiento por valor de SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$700.000.00) pagaderos los días 11 de cada periodo en la residencia del arrendador.

Aduce también que, la arrendataria ha incumplido el contrato, toda vez que, no cancela los valores del canon de arrendamiento desde el mes de octubre de 2021. Además, aduce el demandante que, la señora Adys Johana Durango Hurtado, renunció expresamente a la constitución en mora, como consta en el acta de conciliación llevada a cabo el día 26 de octubre de 2021, donde negó acogerse a las pretensiones del hoy demandante.

PRETENSIONES:

Con fundamento en los hechos anteriores, la parte actora solicita se declare la existencia y terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre los señores Juan Francisco Silva Díaz y Adys Johana Durango Hurtado, celebrado el día 11 de marzo de 2021, por mora en el pago respecto del bien inmueble de propiedad del primero e identificado en el hecho primero de la demanda. Así mismo, condenar a la demandada Durango Hurtado a restituir a su propietario el bien inmueble destinado a vivienda, y en consecuencia se ordene la desocupación y entrega del mismo. Para concluir, se establezca de parte del Despacho que, de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario pertinente para practicar la diligencia de restitución de conformidad con el artículo 384 del C.G.P., y, además, sea condenado en costas y gastos que origine el proceso.

La demanda fue admitida el 22 de marzo del presente año, y notificada personalmente el 26 del mismo mes y año, recibiendo la misiva el señor Jorge Durango.

Pasado el término para que la parte pasiva allegara constancia del pago de los cánones de arrendamiento para ser escuchada dentro del proceso que hoy nos ocupa, éstos no fueron aportados, lo que obliga a esta judicatura a continuar con el trámite de marras.

PRESUPUESTOS PROCESALES:

Este Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio del demandado, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso.

La legitimación en causa por activa, consiste en que el demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que la demandada tenga la calidad de arrendataria, requisitos estos que se satisfacen fehacientemente en el subjúdice.

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho 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 demandante y demandada es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.

Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento se reducen a tres: 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 3º. Pagar el precio del arriendo.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial es la MORA en el pago de los cánones de arrendamiento, y en tal virtud, para que sea viable acceder a lo peticionado, deberá establecerse en primer término la existencia del contrato de arrendamiento, para de ella derivar las consecuencias jurídicas pretendidas en el libelo, y por ende, declarar la terminación del mismo por incumplimiento.

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".

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

Con el documento aportado a folio 20-24 del expediente, se establece la existencia de la relación tenencial contractual entre las partes; de esta

manera se satisface el requisito exigido por las normas en comento, artículo 384 del estatuto procedimental civil, que contempla la necesidad de acompañar con la demanda, prueba documental de la existencia del contrato de arrendamiento acordado por la parte arrendataria y el arrendador.

Debe examinarse ahora, si la demandada como se afirma en el libelo, ha incurrido en MORA en el pago de la renta desde el mes de octubre de 2021.

Consiste la mora en el retardo injustificado y por lo tanto culpable, en el cumplimiento de una obligación; en tratándose de procesos de restitución de inmueble arrendado, si bien es cierto que el rito civil no presupone que se impetre la previa terminación del vínculo contractual, también lo que la obligación de restituir debe ir precedida de tal disolución.

En acápite precedente se expresó, que la demandada guardo silencio y no realizó las consignaciones de los cánones de arrendamiento y/o aporó los recibos a favor del demandante; y como el demandante allegó documentos contentivos donde se prueba sumariamente la existencia del contrato de tenencia que no fue atacado de ninguna forma, deberán acogerse sus pretensiones, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4, literales 1 y 2 del artículo 384 del C. General del Proceso, que a la letra dice:

4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado

el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Si como ya se indicó, la demanda se fundamenta en la falta de pago de varios períodos de renta, cuyo pago no ha sido acreditado con las consignaciones o presentación de los respectivos recibos, se impone como norma de derecho la aplicación de la disposición que se acaba de reproducir, en acatamiento a lo preceptuado en el artículo de marras, siendo claro nuestro ordenamiento procesal cuando menciona: "Las normas procesales son de derecho público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento".

En razón y mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO PROMISCO MU**
MUTATÁ ANTIOQUIA, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLÁRESE judicialmente la existencia y terminación del contrato de arrendamiento, celebrado entre JUAN FRANCISCO SILVA DÍAZ y la señora ADYS JOHANA DURANGO HURTADO, como arrendador y arrendataria respectivamente, sobre el inmueble situado en la carrera 9 número 11 – 22, cuyos linderos se encuentran al hecho primero de la demanda, área urbana del Municipio de Mutatá, por incumplimiento del contrato, concretamente por mora en el pago de los cánones de arrendamiento enunciados en el libelo.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, la demandada deberá restituir y entregar al demandante el bien descrito en acápite anterior “ bien inmueble urbano ubicado en la carrera 9 número 11 – 22,, para lo cual contará con el término de tres (3) días, contado a partir de la ejecutoria de la presente sentencia; de no proceder voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar al señor Alcalde de la localidad, librando el exhorto con los insertos del caso, para que proceda a la entrega y desalojo del inmueble.

TERCERO: Costas a cargo del demandado. Por concepto de agencias en derecho para ser incluidos en la liquidación de costas, se tasa la suma de cuatrocientos veinte mil pesos M/CTE (\$420.000).

NOTIFIQUESE,



JUAN FERNANDO ECHAVARRIA LOPERA

Juez

**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE MUTATÁ -
ANTIOQUIA**

El auto que antecede se notifica por anotación en estados No. **047** fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy **18** de **OCTUBRE** de 2022, a las 8 A.M.



La Secretaria