

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINTO PROMISCOU MUNICIPAL

La Dorada Caldas, octubre quince (15) de dos mil veinte (2020)

Proceso: Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado.
Radicación: 17 380 40 89 005 2020 00157 00
Demandante: MIGUEL GUZMAN
Demandado: ALBEIRO DUCUARA BARRIO
FERNANDO GALEANO MORALES
Sentencia: 157

A continuación se pronunciará la sentencia de única instancia dentro del proceso de la referencia, teniendo en cuenta los siguientes,

HECHOS:

De acuerdo con la información obrante dentro del expediente, está acrecido que el demandante suscribió con los señores ALBEIRO DUCUARA BARRIO y FERNANDO GALEANO MORALES contrato de arrendamiento de fecha 30 de noviembre de 2018, cuyo objeto fue el uso del local comercial y vivienda urbana ubicado en la Calle 12 # 2-03/09 de La Dorada, Caldas; el término de duración del mencionado contrato fue de seis (6) meses, comprendido entre 30 de noviembre de 2018 al 29 de mayo de 2019, fijándose una renta mensual de \$700.000, valor que debía ser cancelado los primeros cinco (5) días de cada periodo.

Los demandados incumplieron parcialmente el contrato incurriendo y entraron en mora a partir del mes de marzo de 2020. En ese mismo sentido se informa en la demanda que los arrendatarios no han cumplido con la obligación de cancelar los servicios públicos domiciliarios.

PRUEBA DEL CONTRATO:

Con la demanda se allegó el contrato de arrendamiento suscrito por el señor MIGUEL GUZMAN, en calidad de arrendador, y los señores ALBEIRO DUCUARA BARRIO y FERNANDO GALEANO MORALES, como arrendatarios, cuyo objeto fue el uso del bien inmueble ubicado en la Calle 12 # 2-03/09 de la nomenclatura urbana de esta Municipalidad, para el funcionamiento de un establecimiento de venta de bebidas y licores y destinado para el uso de vivienda.

Con lo anterior se cumple el requisito exigido en el artículo 384 numeral 1º que dice: “**A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria**”

PRETENSIONES:

Con la acción interpuesta pretende el demandante se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes por mora en el pago de los cánones de arrendamiento y de los servicios públicos domiciliarios; se ordene la restitución del inmueble arrendado; que no fuera escuchado el demandado hasta tanto consignara el valor de los cánones adeudados; se ordene a los demandados el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, el pago de los servicios públicos y de la cláusula penal estipulada en el contrato de arrendamiento.

TRÁMITE:

Con auto del 13 de julio de 2020, se admitió la demanda origen del proceso, disponiendo la notificación personal a los señores FERNANDO GALEANO MORALES y ALBEIRO DUCUARA BARRIO, la cual se efectuó el 24 de julio y el 06 de agosto de 2020, respectivamente, (folios 17 y 18), y vencido el término para contestar guardaron silencio.

CONSIDERACIONES:

En lo que respecta al marco jurídico del Contrato de Arrendamiento, encuentra el Despacho que el mismo se encuentra regulado por el Código Civil, que en su artículo 1973 lo define como “**...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...**” las obligaciones de las partes y demás elementos del contrato se encuentran regulados por el art. 1974 y siguientes del mismo Estatuto.

De la definición legal contenida en el precitado artículo 1973 del Código Civil, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha extraído los siguientes elementos y características del contrato de arrendamiento:

“**[...] Así las cosas, resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la**

de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.

Entonces, desde el punto de vista sustancial, tal y como lo ha señalado la jurisprudencia constitucional en la materia, “el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza. De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, (...) en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes”. (STC10852-2019)

Ahora bien, para la admisión de la demanda exige el artículo 384 1º del Código General del Proceso, se debe acompañar prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria, prueba que se encuentra debidamente acreditada dentro del dossier y frente a la cual no se presentó reparo alguno por parte del extremo pasivo.

Vale la pena indicar que del documento aportado como prueba se estableció:

- La existencia del contrato de arrendamiento.
- El contenido de la relación arrendaticia existente entre las partes, arrendador y arrendatarios, quienes acordaron cada una de las cláusulas que regirían la relación, teniendo pleno valor probatorio, pues no fue objetado ni tachado por algún interesado.
- La legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, toda vez que accionó quien tiene por ley sustancial facultad para ello y lo ha hecho contra quien la pretensión incoada tenía que ser ejercitada.

El Estatuto Procesal Civil, dispone un procedimiento verbal sumario cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, como se impone en la presente Litis.

Cuando se demanda la falta de pago, corresponde al demandado demostrar que sí lo hizo, puesto que al arrendador le basta hacer la afirmación indefinida en el sentido que no le han cubierto los arrendamientos correspondientes por cierto

lapso de tiempo para que se presuma verdadero tal hecho. Nótese como el inciso 2 del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, dispone lo siguiente:

“[...] Si la demanda se fundamenta en la 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, éste 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. [...]”

El término para la contestación de la demanda se encuentra vencido sin que la parte demandada haya dado contestación; así las cosas, se dará aplicación al artículo 384 numeral 3º del Código General del Proceso que dice.

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

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Quinto Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas, obrando en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato arrendamiento celebrado entre **MIGUEL GUZMAN y FERNANDO GALEANO MORALES y ALBEIRO DUCUARA BARRIO** el día 30 de noviembre de 2018, por la causal de falta de pago parcial respecto de los meses de Marzo, Abril, Mayo y Junio de 2020 y el incumplimiento en el pago de los servicios públicos domiciliarios.

SEGUNDO: En consecuencia se ordena la **RESTITUCIÓN** del siguiente bien inmueble:

Lote terreno ubicado en la en la Calle 12 # 2-03/09 de la nomenclatura urbana de La Dorada, Caldas, distinguido con el Folio de Matrícula **106-1162**, de propiedad del señor MIGUEL GUZMAN.

TERCERO: Para llevar a efecto la anterior diligencia se comisiona a la Alcaldía Municipal de esta ciudad, a quien se enviará Exhorto con los insertos del caso, quedando facultado el comisionado para señalar fecha y hora para la diligencia, haciendo uso de la fuerza pública para ello, si fuere necesario.

CUARTO: COSTAS a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, las que serán liquidadas oportunamente por la Secretaría del Juzgado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE;

