

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINTO PROMISCO MUNICIPAL

La Dorada Caldas, noviembre veinticuatro (24) de dos mil veinte (2020)

Proceso: Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado.
Radicación: 17 380 40 89 005 2020 00205 00
Demandante: MARIA ELIZABETH CARDENAS RUIZ
Demandado: ABBY JOHANA MAHECHA CARRILLO
Sentencia: **191**

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 acreditado que la demandante suscribió con la señora ABBY JOHANA MAHECHA CARRILLO contrato de arrendamiento cuyo objeto fue el uso de una vivienda urbana ubicada en la carrera 5 C # 45-55 del barrio las Ferias de La Dorada, Caldas; el término de duración del mencionado contrato fue de tres (3) meses, comprendido entre el 15 de agosto al 15 de noviembre de 2019, prorrogado por seis (6) meses y así sucesivamente, fijándose actualmente una renta de \$270.000, valor que debía ser cancelado los primeros cinco (5) días de cada mes, no obstante la arrendataria dejó de cancelar la renta a partir del 15 de febrero de 2020.

PRUEBA DEL CONTRATO:

Con la demanda se allegó el contrato de arrendamiento No. 756327 suscrito por MARIA ELIZABETH CARDENAS RUIZ, en calidad de arrendadora, y ABBY JOHANA MAHECHA CARRILLO, como arrendataria, cuyo objeto fue el uso del bien inmueble ubicado en la carrera 5 C # 45-55, nomenclatura urbana de esta Municipalidad, destinado como vivienda urbana.

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 se ordene la restitución del inmueble arrendado.

TRÁMITE PROCESAL:

Con auto del 2 de septiembre de 2020 fue admitida la demanda mediante la que se solicita la restitución de inmueble arrendado, ordenándose la notificación personal a la demandada ABBY JOHANA MAHECHA CARRILLO, entre otras disposiciones.¹

Mediante auto de fecha 13 de octubre de 2020, el Despacho requirió a la parte demandante para que efectuará la notificación por aviso a la parte demandada. Advirtiéndose que de no ser hacerlo se daría aplicación al artículo 317 del Código General del Proceso.

Dentro del término de ejecutoria de esa providencia, el apoderado judicial presentó recurso de reposición argumentado que las diligencias de notificación al extremo pasivo se surtieron de conformidad con lo indicado en el decreto 806 de 2020.

Posteriormente, se agregó al expediente la constancia de notificación de la parte demandada, dentro de las cuales se constató que la notificación se hizo efectiva el día 18 de septiembre de 2020 de acuerdo con certificación expedida por la empresa de correo certificado INTER RAPIDISIMO S.A. (folio 25), quien dentro de la oportunidad para ejercer su derecho de defensa guardó silencio.

Mediante escrito allegado a la Secretaría del Juzgado el 9 de noviembre de año avante, el apoderado judicial de la parte demandante radicó escrito por medio del cual desiste del recurso de reposición formulado en contra del auto de fecha 13 de octubre de 2020, razón por la cual se declara la ejecutoria de dicha providencia.

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**

¹ Folio 25.

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 - 1 del Código General del Proceso, 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 arrendataria, 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 periodos a favor de aquel. [...]”

Atendidas las circunstancias expuestas y al encontrarse reunidos los presupuestos establecidos en el art. 384 numeral 3 del C.G.P, se accederá a las pretensiones de la demanda, declarando la terminación del contrato de arrendamiento y ordenando la restitución del inmueble objeto del mismo.

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: ACEPTASE el desistimiento del recurso de apelación interpuesto en contra del auto del 13 de octubre de 2020, y en consecuencia se declara la ejecutoria de dicha providencia, por las razones expuestas.

SEGUNDO: DECLARAR terminado el contrato arrendamiento celebrado entre **MARIA ELIZABETH CARDENAS RUIZ** y **ABBY JOHANA MAHECHA CARRILLO**, respecto del inmueble ubicada en la carrera 5 C # 45-55 del barrio las Ferias de esta ciudad, por incumplimiento al pago de la renta a partir del 15 de febrero de 2020.

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

Vivienda urbana ubicada en la carrera 5 C # 45-55 del barrio las Ferias de La Dorada, Caldas.

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 Secretaria del Juzgado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE;


ANGELA MARIA PINZON MEDINA
JUEZ
(Firma escaneada-artículo 11 decreto 491 del 28/3/2020 del Ministerio de Justicia)

JUZGADO QUINTO PROMISCO
MUNICIPAL DE LA DORADA,
CALDAS
NOTIFICACIÓN POR ESTADOS
La providencia anterior se notifica en el
Estado No. 123 del 25 de noviembre
de 2020.

FABIAN MAURICIO RUBIO GUTIERREZ
Secretario Ad Hoc