

República de Colombia



JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL
Riosucio (Caldas), veintinueve de octubre de dos mil veintiuno

1.- A S U N T O :

Sin que se observe causal que invalide lo actuado y por concurrir los supuestos reseñados en el numeral 3 del artículo 384¹ del Código General del Proceso, resuelve el Despacho la demanda de restitución de bien inmueble arrendado (residencial urbano), presentada mediante Vocero Judicial por **MARÍA NELCY MEJÍA MEJÍA**, contra **MIRIAM ZAPATA**.

2.- HECHOS DE LA DEMANDA:

Aceptado el poder que confirió la demandante **MEJÍA MEJÍA**, el Apoderado presentó la respectiva demanda, sustentada en los siguientes hechos:

1.- Que mediante contrato verbal, **MARÍA NELCY MEJÍA MEJÍA** dio en arrendamiento a la demandada **MIRIAM ZAPATA**, un inmueble con local, inicialmente para el funcionamiento de establecimiento de comercio, sin embargo, actualmente lo utiliza la Arrendataria solo para vivienda.

2.- La relación contractual se celebró bajo las siguientes características:

- Contrato verbal a término indefinido.
- Arrendadora: **MARÍA NELCY MEJÍA MEJÍA**.
- Arrendataria: **MIRIAM ZAPATA**

Identificación del bien objeto del contrato:

- Dirección: zona urbana del municipio de Riosucio (Caldas), carrera 6^a peatonal, entre calles 6^a y 7^a, con nomenclatura 6-06, con los siguientes linderos: ###Por el frente con la carrera 6^a; por un costado con propiedad

¹ Indica este precepto: “Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”

de la familia MEJÍA y con propiedad de MARGARITA BOLÍVAR; por la parte de atrás con GABRIEL FERNANDO QUINTERO; y por el otro costado con la familia MEJÍA y por el cenit con propiedad de la familia MEJÍA###. El inmueble arrendado hace parte de la propiedad de la Familia MEJÍA y en un primer piso o primer nivel.

3.- El canon de arrendamiento se pactó en CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$ 400.000), pagaderos el día primero de cada mes.

4.- La demandada MIRIAM ZAPATA incumplió con el pago del canon de arrendamiento y por tanto viene en mora desde el mes de Septiembre de 2019, inclusive, y los siete (7) meses transcurridos del presente año 2021, para un total de 23 meses en mora, discriminados así:

- ✓ Año 2019: De septiembre a Diciembre.... 4 meses
- ✓ Año 2020: De Enero a Diciembre.....12 meses
- ✓ Año 2021: De Enero a Julio.....7 meses

3.- P R E T E N S I O N E S :

Con fundamento en los anteriores supuestos fácticos, la Parte demandante pretende:

3.1.- Que se declare terminado el contrato de arrendamiento verbal de inmueble, celebrado entre MARÍA NELCY MEJÍA MEJÍA como arrendadora y MIRIAM ZAPATA como arrendataria, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

3.2.- Que se condene a la demandada MIRIAM ZAPATA a restituir a la demandante MARÍA NELCY MEJÍA MEJÍA, el inmueble ubicado en zona urbana de Riosucio (Caldas), en la carrera 6^a peatonal, entre calles 6^a y 7^a, con nomenclatura 6-06, con los siguientes linderos: ###Por el frente con la carrera 6^a; por un costado con propiedad de la familia MEJÍA y con propiedad de MARGARITA BOLÍVAR; por la parte de atrás con GABRIEL FERNANDO QUINTERO; y por el otro costado con la familia MEJÍA y por el cenit con propiedad de la familia MEJÍA###. El inmueble arrendado hace parte de la propiedad de la Familia MEJÍA y en un primer piso o primer nivel.

3.3.- Que se ordene la práctica de diligencia de entrega del inmueble.

3.4.- Que se condene a la Demandada, al pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

3.5.- Que se condene en costas y agencias en derecho a la Parte accionada.

4.- ANEXOS A LA DEMANDA:

A más del poder otorgado al Profesional del derecho para la representación de la señora MARÍA NELCY MEJÍA MEJÍA, a la demanda se adosaron los siguientes documentos:

- ✓ Declaraciones extrajudiciales de los ciudadanos: MARÍA CECILIA GIRALDO LONDOÑO y CRISTIAN CAMILO MEJÍA ORTIZ, en los que dan fe de la existencia del contrato verbal de arrendamiento, celebrado entre MARÍA NELCY MEJÍA MEJÍA y la demandada MIRIAM ZAPATA, con relación al inmueble urbano objeto de esta acción de restitución.
- ✓ Constancia de envío de la demanda de restitución, a la accionada MIRIAM ZAPATA, por parte del Apoderado de la Demandante y que el envío fue recibido personalmente por la Demandada. Ello, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 6º, inciso 4º, del Decreto 806 de 2020.

5.- ACTUACIÓN DEL DESPACHO:

5.1.- En proveído de 20 de Agosto del presente año, se admitió la demanda y se ordenó notificar la misma a la demandada MIRIAM ZAPATA, en la forma señalada en el CGP o de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 806 de 04 de Junio de 2020, con entrega de copia de la demanda y de sus anexos.

Igualmente se advirtió a la Accionada, que no sería oída en el proceso hasta tanto acreditase la consignación de los cánones de arrendamiento adeudados y los causados durante el trámite procesal, acorde con lo preceptuado en el numeral 4 del artículo 384 del Estatuto Procesal en cita.

5.2.- Copia del auto admisorio de la demanda, copia de ésta y de sus anexos, se le envió a la señora MIRIAM ZAPATA a su residencia. A la actuación se aportó la constancia de envío y de entrega.

5.3.- Según constancia que obra al folio 17 vuelto, el término con que contaba la Demandada para contestar la demanda venció, sin que ésta hiciera pronunciamiento alguno.

6.- CONSIDERACIONES:

Presupuestos procesales:

Sea lo primero advertir que en el presente caso se verifican los presupuestos procesales de capacidad para ser parte, demanda en forma, capacidad procesal y competencia en el suscrito Funcionario, para conocer y fallar el proceso, lo cual permite un pronunciamiento de fondo que ponga fin a la controversia suscitada entre las Partes, al no advertirse causal de nulidad que invalide lo actuado.

Demanda en forma:

De conformidad con la doctrina tradicional de la Corte Suprema de Justicia, se ha entendido que es aquélla que satisface plenamente los requisitos de forma exigidos por la ley procesal, y la que no contenga además indebida acumulación de pretensiones y en el presente caso la demanda fue presentada acorde con estos lineamientos generales y con observancia de la exigencia específica contenida en el numeral 1 del artículo 384 del CGP.

Competencia:

Esta Célula judicial es competente para conocer y fallar el proceso, por la naturaleza y cuantía del asunto, la ubicación del inmueble y el domicilio de la Parte demandada, en el momento en que la misma fue presentada para su trámite.

Capacidad para ser parte y comparecer al proceso:

Tanto la Parte demandante como la Demandada, gozan de capacidad para ser parte, por el solo hecho de ser personas en derecho. Además, la Demandante ha comparecido a la presente actuación a través de Abogado, satisfaciendo de este modo la exigencia inherente al derecho de postulación.

De otro lado, se preservaron los principios fundamentales del debido proceso y el derecho de defensa consagrados en el artículo 29 de la Constitución Nacional, habida cuenta, a la accionada MIRIAM ZAPATA se le envió inicialmente copia de la demanda y de sus anexos, en los términos previstos en el artículo 6º, numeral 4º, del Decreto 806 de 2020, y posteriormente se hizo lo propio, respecto al auto admisorio de la demanda, decisión en la que se le advirtió que contaba con diez (10) días para contestar la demanda y, en fin, para ejercer su derecho de defensa.

Mas, también se le advirtió que, para ser escuchada en este proceso, debía

acreditar haberse puesto al día con el pago de los cánones adeudados, y con los que se causen durante el trámite del proceso.

No obstante, guardó absoluto silencio, tal como lo hizo constar la Secretaría del Despacho, al folio 17 vuelto.

El Contrato de Arrendamiento

El arrendamiento es un contrato por medio del cual dos partes -arrendador y arrendatario- se obligan recíprocamente, el primero a conceder el goce de una cosa mueble o inmueble y el segundo a pagar por este goce un precio determinado. (art. 1973 C.C.). Son pues de la esencia del contrato de arrendamiento, los siguientes elementos:

- a) Una cosa o bien cuyo uso o goce concede una de las partes, el arrendador, a la otra denominada arrendatario, y
- b) Un precio que el arrendatario debe pagar como contraprestación por el uso y goce de la cosa que el arrendador entrega.

Obligaciones de los Contratantes.

El arrendamiento es un contrato bilateral, pues las partes que en él intervienen, se obligan recíprocamente. Igualmente es consensual, puesto que basta el simple acuerdo de voluntades para su perfeccionamiento, esto es, no requiere solemnidades para que el mismo se repute celebrado. También es oneroso, en cuanto tiene como objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno en beneficio del otro y, tal es la razón por la que genera obligaciones para ambas partes. Es así como el Arrendador se obliga principalmente a entregar al Arrendatario la cosa arrendada, a mantenerla en estado de “servir” para el fin a que ha sido arrendada y a librar a éste de cualquier perturbación en el goce de la cosa.

Por su parte, el Arrendatario está obligado a utilizar la cosa para los fines estipulados en el contrato; a conservarla con el fin de restituirla en el estado en que le fue entregada, salvo su deterioro normal y, finalmente, la más importante: **a pagar el precio, renta o canon acordado con el Arrendador al momento de celebrar el contrato.** El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará lugar a su terminación con justa causa, por la parte que sí haya cumplido.

El caso particular en estudio.

En el caso que ahora concita nuestra atención, la Parte actora acreditó mediante prueba sumaria², consistente en los testimonios rendidos ante el señor Notario Único local por los ciudadanos: MARTHA CECILIA GIRALDO LONDONÓ y CRISTIAN CAMILO MEJÍA ORTIZ: (i) Que entre la señora MARÍA NELCY MEJÍA MEJÍA y la demandada MIRIAM ZAPATA, se celebró contrato verbal de arrendamiento, cuyo objeto lo fue el uso y goce del inmueble ubicado en la carrera 6^a de esta localidad, correspondiente al primer piso o primer nivel, comprendido entre los siguientes linderos: Por el frente con la carrera 6^a; por un costado con propiedad de la familia MEJÍA y con propiedad de MARGARITA BOLÍVAR; por la parte de atrás con GABRIEL FERNANDO QUINTERO; y por el otro costado con la familia MEJÍA y por el cenit con propiedad de la familia MEJÍA. (ii) Que el canon de arrendamiento convenido fue la suma de \$ 400.000 mensuales, que debía cancelar la Arrendataria el primer día de cada mes. (iii) Que desde el mes de septiembre de 2019, la arrendataria MIRIAM ZAPATA ha venido en mora con el pago de los cánones de arrendamiento pactados. Y (iv) que en la actualidad, el inmueble objeto de arrendamiento lo está utilizando la Arrendataria como vivienda.

Desde luego que, como prueba de la existencia del pacto de arrendamiento, no se trajo a la actuación el contrato escrito, como tampoco confesión de parte de la Demandada. Sin embargo, el artículo 384 del CGP, en su numeral 1, otorga al Demandante varias alternativas para demostrar tal aserto, y una de ellas lo es, precisamente, ***“prueba testimonial siquiera sumaria”***.

Así las cosas, deviene aceptar que desde el mes de Septiembre de 2019 - inclusive-, la arrendataria MIRIAM ZAPATA cesó en el pago de dichos cánones de arrendamiento y por tal razón afectó el contrato con relación a su cumplimiento.

² El tema de la prueba sumaria ha sido estudiado por la Corte Constitucional en su sentencia C-523 de 2009 de la siguiente manera:

«Aunque la legislación colombiana no define lo que debe entenderse por prueba sumaria, su noción ha sido precisada por la doctrina y la jurisprudencia nacionales. Así, para Antonio Rocha Alvira, la prueba sumaria es aquella que aún no ha sido controvertida por aquel a quien puede perjudicar, y de conformidad con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, la prueba sumaria es plena prueba, lo que quiere decir que debe reunir las mismas condiciones de fondo de cualquier prueba, que sea pertinente o conducente, esto es, que sea la adecuada para demostrar un hecho o un acto jurídico concretos. En ese sentido la doctrina ha sido uniforme en señalar que la prueba sumaria suministra al juez la certeza del hecho que se quiere establecer en idénticas condiciones que lo hace la plena prueba, con la diferencia que la prueba sumaria no ha sido sometida a contradicción, ni conocimiento o confrontación por la parte contra quien se quiere hacer valer.»

Bajo el anterior contexto, prueba sumaria es aquella que acredita un hecho, pero que no ha sido controvertida y ello la diferencia de la denominada “plena prueba”. Ejemplo de “pruebas sumarias”, lo son precisamente las declaraciones extrajudiciales rendidas ante Notario, tal como la que se aportó en el caso a estudio con la demanda.

Y como puede apreciarse, desde la presentación de la demanda tampoco ha cumplido la señora ZAPATA con los pagos, no obstante haber sido legalmente notificada de la acción de restitución en su contra, como tampoco hizo pronunciamiento alguno, encaminado a oponerse a las pretensiones de la Parte actora.

Bajo ese contexto, impera concluir que frente a las pretensiones de la demanda **no hay oposición por parte de la Demandada** y por tal razón, igualmente ha de indicarse que aquellos testimonios extraprocesales rendidos por MARTHA CECILIA GIRALDO LONDOÑO y CRISTIAN CAMILO MEJÍA ORTIZ, constituyen “plena prueba” de la existencia del contrato verbal de arrendamiento que se pretende dar por terminado, de las condiciones de la contratación, y de la mora en que viene incurriendo la Demandada, desde el mes de septiembre de 2019 -inclusive.

Sobre las pretensiones:

Como se precisó al inicio del presente proveído, quien promueve esta acción pretende:

1.- Que se declare terminado el contrato de arrendamiento verbal de inmueble, celebrado entre MARÍA NELCY MEJÍA MEJÍA como arrendadora y MIRIAM ZAPATA como arrendataria, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

2.- Que se condene a la demandada MIRIAM ZAPATA a restituir a la demandante MARÍA NELCY MEJÍA MEJÍA, el inmueble ubicado en la carrera 6^a peatonal, entre calles 6^a y 7^a, con nomenclatura 6-06, ubicado en la zona urbana del municipio de Riosucio (Caldas), entre los siguientes linderos: ###Por el frente con la carrera 6^a; por un costado con propiedad de la familia MEJÍA y con propiedad de MARGARITA BOLÍVAR; por la parte de atrás con GABRIEL FERNANDO QUINTERO; y por el otro costado con la familia MEJÍA y por el cenit con propiedad de la familia MEJÍA###. El inmueble arrendado hace parte de la propiedad de la Familia MEJÍA y en un primer piso o primer nivel.

3.- Que se ordene la práctica de diligencia de entrega del inmueble.

4.- Que se condene a la Demandada, al pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

Frente a la causal constitutiva de incumplimiento del contrato, esto es, la mora

en el pago de la renta, ha de precisarse que es ésta -la de pagar oportunamente el precio o renta convenida- la de mayor relevancia y por ello la principal de las obligaciones que pesan sobre el arrendatario, pues sin ella no podría hablarse de contrato de arrendamiento. El arrendatario debe pagar oportunamente el precio mientras el contrato subsista.

A este respecto, las reglas generales sobre la carga de la prueba, informan que es al deudor a quien corresponde demostrar que efectuó el pago y que lo hizo oportunamente. En esta actuación procesal, la Demandada guardó silencio respecto de los hechos y pretensiones del libelo introductorio.

Ante tal comportamiento, solo ha de concluirse que efectivamente se estructura la causal que se invoca para dar por terminado el contrato y exigir la restitución del inmueble, es decir, no cubrir los cánones de arrendamiento causados, exigencia a la que se viene sustrayendo la señora MIRIAM ZAPATA desde el mes de Septiembre de 2019 -inclusive-, hasta la fecha.

De esta manera -se itera-, la causal invocada para dar por terminado el contrato de arrendamiento entre las Partes trabadas en litigio, está llamada a prosperar, en vista de que se presenta la situación procesal prevista en el numeral 3 del artículo 384 del CGP.

Por tanto, declarará judicialmente terminado el contrato verbal de arrendamiento, celebrado entre MARÍA NELCY MEJÍA MEJÍA como arrendadora y MIRIAM ZAPATA en calidad de arrendataria, con relación al bien inmueble urbano, ubicado en este municipio de Riosucio (Caldas), en la carrera 6^a peatonal, entre calles 6^a y 7^a, con nomenclatura 6-06, con los siguientes linderos: ####Por el frente con la carrera 6^a; por un costado con propiedad de la familia MEJÍA y con propiedad de MARGARITA BOLÍVAR; por la parte de atrás con GABRIEL FERNANDO QUINTERO; y por el otro costado con la familia MEJÍA y por el cenit con propiedad de la familia MEJÍA####, y que hace parte de la propiedad de la Familia MEJÍA y en un primer piso o primer nivel.

Como consecuencia de la terminación del contrato, se ordenará a la demandada MIRIAM ZAPATA, restituir a la arrendataria MARÍA NELCY MEJÍA MEJÍA, el bien inmueble descrito en el párrafo que antecede.

Para la restitución del inmueble en referencia, se concede a la señora MIRIAM ZAPATA, un término de quince (15) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de este fallo.

En caso de que la Parte demandada no accediera a entregar el inmueble dentro del término atrás indicado, se procederá a su lanzamiento, previo señalamiento de la fecha y hora para la diligencia, para lo cual se comisionará al señor INSPECTOR MUNICIPAL URBANO DE POLICÍA de esta localidad.

Del mismo modo se condena a la señora MIRIAM ZAPATA, al pago de los cánones de arrendamientos adeudados, desde el mes de Septiembre de 2019 - inclusive-, hasta el momento en que se disponga la restitución del inmueble a la Demandante, a razón de \$ 400.000 mensual.

También se le condenará al pago de las costas y gastos procesales. Las costas se tasan en monto equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente. Los demás gastos procesales deben ser demostrados por la Parte actora.

Por lo expuesto, el suscrito **Juez Segundo Promiscuo de Riosucio (Caldas)**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

F A L L A :

Primero: DECLARAR JUDICIALMENTE TERMINADO el contrato verbal de arrendamiento, celebrado entre **MARÍA NELCY MEJÍA MEJÍA** como arrendadora y **MIRIAM ZAPATA** en calidad de arrendataria, con relación al bien inmueble urbano, ubicado en este municipio de Riosucio (Caldas) en la carrera 6^a peatonal, entre calles 6^a y 7^a, con nomenclatura 6-06, entre los siguientes linderos: ###Por el frente con la carrera 6^a; por un costado con propiedad de la familia MEJÍA y con propiedad de MARGARITA BOLÍVAR; por la parte de atrás con GABRIEL FERNANDO QUINTERO; y por el otro costado con la familia MEJÍA y por el cenit con propiedad de la familia MEJÍA###, y que hace parte de la propiedad de la Familia MEJÍA y en un primer piso o primer nivel.

Segundo: ORDENAR a la demandada **MIRIAM ZAPATA**, que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta decisión, restituya el inmueble objeto del contrato que se declara terminado, debidamente descrito en el numeral anterior, a la arrendadora **MARÍA NELCY MEJÍA MEJÍA**, identificada con c. c. 25.054.009.

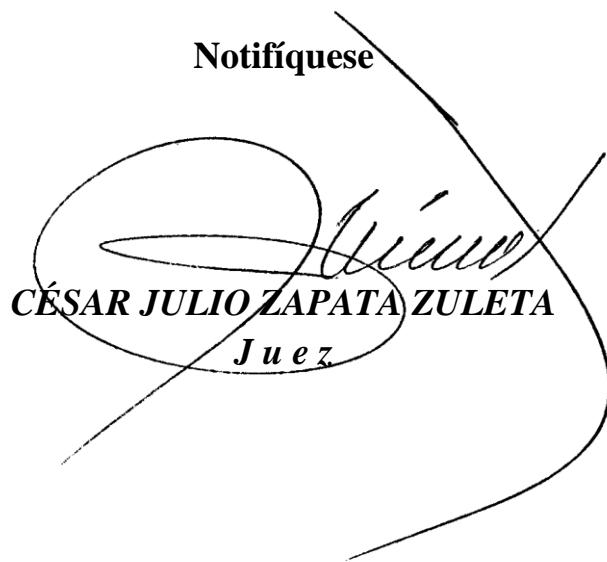
Tercero: ADVERTIR a la demandada **MIRIAM ZAPATA**, que si vencido el término indicado en el numeral anterior, no se hubiere producido la restitución ordenada, se librará despacho comisorio al señor Inspector Municipal Urbano de Policía de la ciudad, para que proceda a efectuar la entrega del inmueble a la demandante **MARÍA NELCY MEJÍA MEJÍA**.

Cuarto: CONDENAR a la señora MIRIAM ZAPATA al pago de los cánones de arrendamientos adeudados, desde el mes de Septiembre de 2019 -inclusive- hasta el momento en que se disponga la restitución del inmueble a la Demandante, a razón de \$ 400.000 mensual.

Quinto: CONDENAR a la señora MIRIAM ZAPATA al pago de las costas y gastos procesales. Las costas se tasan en monto equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente. Los demás gastos procesales deben ser demostrados por la Parte actora.

Sexto: Esta decisión no admite recursos, por ser “de única instancia”, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 384 del CGP.

Notifíquese



CÉSAR JULIO ZAPATA ZULETA
Juez

<p>JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL RIOSUCIO - CALDAS</p> <p><u>NOTIFICACION POR ESTADO:</u> <u>118</u></p> <p>Hoy: <u>2 de Noviembre de 2021</u></p> <p>Secretario: <u>Jorge</u></p>
