REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
EL RETÉN - MAGDALENA

El Retén, veintiuno (21) de abril de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: Proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por **ANA ROSA VARGAS LUGO** contra **ELSA MILENA VIZCAINO CHACON**.

RADICADO: 47.268.40.89.001.2020.00027.00

ASUNTO

Procede esta Agencia Judicial a dictar sentencia en el proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por ANA ROSA VARGAS LUGO contra ELSA MILENA VIZCAINO CHACON.

ANTECEDENTES

Señala la demandante que como arrendadora celebró mediante documento privado fechado 21 de noviembre de 2018 contrato con la señora ELSA MILENA VIZCAINO CHACON sobre el bien inmueble ubicado en la calle 3B No. 7B-69 barrio La Ina de EL Reten Magdalena, el cual se identifica con matricula inmobiliaria No. 225-24734.

Indica que el contrato se celebró por el término de 6 meses contados a partir del 21 de noviembre de 2018 y la arrendataria se obligó a cancelar como canon mensual la suma de trescientos mil pesos ($300.000) los cuales serían cancelados anticipadamente dentro de los primeros cinco días de cada mes.

Manifiesta que la arrendataria incumplió su obligación de cancelar dicho canon de arrendamiento e incurrió en mora en el pago correspondiente desde el 21 de diciembre de 2018 hasta el 21 de enero de 2021.

Por lo anterior, solicita por medio del presente proceso lo siguiente:

1. Se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana ubicada en la calle 3B No. 7B-69 bario La Ina de El Reten – Magdalena, celebrado el 21 de noviembre de 2018 entre ANA ROSA VARGAS LUGO y ELSA MILENA VIZCAINO CHACON por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamientos pactados a partir del 21 de diciembre de2018 hasta el 21 de enero de 2020.

2. Se condene al demandado a restituir al demandante el inmueble ubicado en la calle 3B No. 7B-69 bario La Ina de El Reten – Magdalena.

3. Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble a favor del arrendatario de conformidad con los artículos 384 y 385 del Código General del Proceso comisionando al funcionario correspondiente.

4. Se condene al demandando el pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

1. ACTUACIÓN DEL JUZGADO

Examinada la demanda, mediante proveído de fecha veintiséis (26) de febrero de 2020, se admitió la misma, ordenándose su notificación y el traslado de la misma al extremo pasivo.

En proveído del 2 de octubre de 2020 se requirió a la parte actora para que surtiese la notificación del auto admisorio, por cuanto hasta la fecha solo se había agotado el envío del citatorio para notificación personal, faltando aún la remisión del aviso.

El 19 de enero de 2021 se recibió de la parte demandada ELSA MILENA VIZCAINO CHACON correo electrónico en el que solicitó "me confirme si es verdad que ante su despacho hay un proceso en curso en mi contra y si esto es así agradeceré se me dé copia del proceso para poder ejercer mi derecho de defensa". Por lo anterior, a través de la Secretaría de este Juzgado, teniendo en cuenta que se contaba con un correo electrónico para notificar a la parte demandada, atendiendo lo dispuesto en el artículo 5 del numeral 3 del artículo 291 del Código General del Proceso procedió a notificar el auto admisorio de la demanda y se dio el traslado respectivo el 5 de marzo de 2021.

Vencido dicho término, la parte demandada guardó silencio, esto es, no presentó oposición, por lo que, en atención a lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 384 del C. G. P., se procede a dictar proferir la sentencia, previa las siguientes,

2. CONSIDERACIONES

De manera general, el contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 1973 del Código Civil, se concibe como aquel en el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder de manera total o parcial el goce de un inmueble y la otra a pagar por dicho goce.

En el precitado contrato, bajo la modalidad de arrendamiento de inmueble se encuentran inmersas una serie de obligaciones para cada una de las partes, estableciéndose para el arrendador de manera categórica el mantener el bien en buen estado para su uso, así como libre de toda perturbación. De la misma forma, se tienen como obligaciones del arrendador: "*usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta1".*

En tal sentido, una de las formas de terminación del contrato de arrendamiento, es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, de conformidad con lo establecido

1 Véase Sentencia T-537 de 2009, Corte Constitucional, MP: Dr. Humberto Antonio Sierra Porto.

en el numeral 1ª del artículo 22 de la ley 820 de 2003, precepto que faculta al arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento al presentarse tal causal y corolario de ello exigir la restitución del inmueble.

Las anteriores obligaciones enunciadas, y de imperativo cumplimiento para los extremos contractuales, tienen una incidencia directamente proporcional en lo referente al proceso de restitución de inmueble arrendado–temática que nos ocupa, dado que, con la figura procesal en comento, se busca que el arrendatario restituya el bien por demanda del arrendador, debido al incumplimiento efectuado por aquel a las condiciones del contrato. Por tanto, es dable mencionar que a la luz del artículo 384 del Código General del Proceso, las siguientes reglas orientan la dinámica procesal en casos como el que ahora nos convoca:

1. **Debe acompañarse con la demanda prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial si quiera sumaria.**

2. Se considera para efectos de notificaciones, como dirección de los arrendatarios el inmueble arrendado, salvo que se haya pactado otra cosa.

3. **Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución**.

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

Así las cosas, aterrizando los presupuestos legales y jurisprudenciales señalados en líneas que anteceden al caso de marras, se torna necesario resaltar que la parte demandante, dando cumplimiento a lo estipulado en el numeral primero del artículo 384 del C.G.P, presentó la demanda con el lleno de los requisitos legales y aportó como prueba documental el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, suscrito entre ANA ROSA VAGAS LGO, en calidad de arrendadora y ELSA MILENA VIZCAINO CHACON, como arrendataria, en el que se estableció en la cláusula décima como razón para la terminación el incumplimiento de las obligaciones legales y contractuales por parte del arrendatario, siendo una de ellas el pago del canon de renta mensual.

Claro está para el despacho la existencia del contrato de arrendamiento respecto del inmueble destinado a vivienda urbana, celebrado el 21 de noviembre de 2018, suscrito por las señoras ANA ROSA VARGAS LUGO y ELSA MILENA VIZCAINO CHACON, en el cual se pactó el goce de la vivienda ubicada en la calle 3B No. 7B-6 bario La Ina de El Reten – Magdalena, a cambio del pago del valor de TRESCIENTOS MIL PESOS ($300.000.oo) por concepto de canon de arrendamiento, pagaderos de manera anticipada dentro de los cinco (05) primero días durante todos los meses de ejecución del contrato.

Respecto al segundo presupuesto, esto es, del cabal cumplimiento de las obligaciones pactadas, se encuentra lo narrado por el demandante, quien refiere que la demandada incumplió el pago de la obligación en la forma pactada, puesto que dejó de cancelar los cánones de arrendamiento desde el 21 de diciembre de 2018 hasta el 21 de enero de 2020, encontrándose en mora, en la actualidad.

En virtud de lo anterior, para esta Judicatura la demandada se encuentra en mora, teniendo en cuenta que existe una obligación exigible contractualmente desde el momento en que suscribió el contrato de arrendamiento. Sumado a lo anterior, se tiene que la demandada, guardó silencio dentro del presente proceso quedando inexorablemente vinculada a las resultas del mismo y en virtud del ordenamiento jurídico se le impone la restitución del inmueble arrendado, puesto que no debatieron lo expuesto por el extremo activo de la Litis.

En consecuencia, las pretensiones de la demanda respecto de la restitución del bien inmueble y la terminación del inmueble se acogerán, por lo que de inmediato faculta al arrendador para dar por terminado el contrato y se ordenará a la parte demandada restituir el bien inmueble a la demandante.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 21 de noviembre de 2018, suscrito entre las señoras ANA ROSA VARGAS LUGO, como arrendadora y ELSA MILENA VIZCAINO CHACON, como arrendataria, con respecto del bien inmueble de propiedad de la arrendadora ubicada en la calle 3B No. 7B-6 bario La Ina de El Reten – Magdalena.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado a desocupar y entregar a la parte demandante, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de ésta sentencia, el bien inmueble de propiedad del arrendador ubicado en la la calle 3B No. 7B-6 bario La Ina de El Reten – Magdalena, cuyos linderos se hallan insertos en la demanda.

TERCERO: En caso de que, el demandado no de cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, la parte actora deberá acudir al procedimiento indicado en el artículo 308 del C.G.P., para lo cual se comisiona con amplias facultades al Señor Inspector de Policía de este Municipio para la práctica de la referida diligencia.

CUARTO: Sin lugar a condena en costas, por cuanto no se causaron.

Notifíquese y Cúmplase

YESENIA MABEL MUSSO ROCHA
Jueza

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
EL RETEN – MAGDALENA

La presente providencia fue notificada a través de estado No. 16 de fecha 22 ABRIL 2021

JAIRO GONZALEZ CANTILLO
Secretario