



JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL CIRCASIA-QUINDÍO

Octubre quince (15) de dos mil veintiuno (2021)

Proceso: Verbal sumario restitución de inmueble arrendado
Asunto: Sentencia 076
Radicado: 63.190.40.89.001.2021.00137.00
Demandante: María Nubia Londoño de Castillo
Demandado: Ramón Díaz Jiménez

Se procede mediante esta providencia a dictar sentencia anticipada de única instancia, al no existir pruebas por practicar, dentro del presente proceso de restitución de bien inmueble arrendado promovido por la señora María Nubia Londoño de Castillo, quien actúa en causa propia, en contra del señor Ramón Díaz Jiménez.

ANTECEDENTES

María Nubia Londoño de Castillo instauró demanda declarativa con trámite verbal sumario de restitución de inmueble arrendado en contra de Ramón Díaz Jiménez, para que con citación y audiencia del anteriormente nombrado y previos los trámites legales, se declarará terminado el contrato de arrendamiento de bien inmueble entre ellos existente, por el incumplimiento y mora en el pago de los cánones de arrendamiento y, en consecuencia, se ordenará la restitución del bien inmueble ubicado en el barrio Los Fundadores Mz 4, casa 8, de Circasia Quindío, cuya cabida y linderos se encuentran especificados en el escrito de la demanda.

Los supuestos fácticos en los que se fundó la demanda fueron que entre las partes se existió un contrato verbal de arrendamiento desde el 7 de julio de 2017, pactándose como valor del canon inicial la suma de \$440.000 m/cte. El arrendatario se comprometió a pagar los servicios, de los cuales adeuda energía y agua y los arrendamientos de los meses de noviembre y diciembre de 2020 y enero a junio de 2021.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda se admitió mediante el auto de fecha 27 de julio de 2021, en la misma providencia se ordenó la notificación al demandado, diligencia que se surtió por medio de auto del 31 de agosto de 2021, teniéndolo notificado por conducta concluyente. La ~~pe~~ convocada durante el término legalmente concedido para contestar la demanda, por medio de apoderado judicial se pronunció, pero no dio cumplimiento con lo señalado en el inciso final del numeral 4° del art. 384 del C.G.P.

CONSIDERACIONES

Presupuestos procesales

Este Despacho es competente por el factor territorial, derivado de la ubicación del bien objeto de litigio (artículos 28-7 del CGP) y por el factor objetivo - cuantía (Artículo 26-6 y 25 del CGP) por no superar los cuarenta salarios mínimos legales mensuales. Por lo tanto, este Despacho puede decidir la controversia de fondo.

La parte demandante y demandada son personas naturales, sujetos de derechos y obligaciones de quienes se presume su capacidad negocial. La demanda presentada está conforme a las exigencias de los artículos 82, 84 y 85 del CGP, de manera general, y en forma especial a los artículos 384 de la misma normativa.

La controversia siguió el trámite consagrado en los artículos 384 y subsiguientes del CGP, y por disposición de la Ley 820 de 2003, y el numeral 9 del artículo 384 del CGP se tramita en única instancia.

Finalmente, en cuanto a la legitimación en la causa se satisface en ambos extremos. En efecto, por activa la parte actora es titular del derecho que se reclama en el contrato de arrendamiento, por ser la arrendadora; por pasiva al ser la parte arrendataria. Las mencionadas calidades están acreditadas con la prueba sumaria consistente en dos declaraciones extrajuicio de los señores José Aldemár López Velásquez y Jesús Antonio Betancur Cardona, quienes dieron fe de la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y respecto del cual se viene ejecutando desde el 7 de julio de 2017.

Esta prueba sumaria, está permitida de conformidad con el artículo 384 del Código General del Proceso cuando señala que a la demanda deberá acompañarse copia del contrato, confesión extraproceso o prueba testimonial siquiera sumaria.

El **problema jurídico** consiste en establecer si se acreditaron las condiciones para ordenar la restitución del bien inmueble ubicado en el barrio Los Fundadores, manzana 4 casa 8 del área urbana del municipio de Circasia a favor de la señora María Nubia Londoño de Castillo y en contra de Ramón Díaz Jiménez por incumplimiento en el canon de arrendamiento.

La Ley 820 de 2003 fue expedida por el Congreso de la República para regular el régimen de arrendamiento de vivienda urbana, y en su artículo 3° dispuso que “*El contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito*” y debe establecer mínimamente el canon de arrendamiento y la forma de pago, la identificación del inmueble, la relación de cosas, servicios y usos conexos, el término de duración, las partes contratantes y determinar quién se hará cargo de cancelar los servicios públicos.

Luego, la misma disposición en su artículo 9º señala con claridad las obligaciones del arrendatario de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 9o. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones del arrendatario:

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.

(...)” (Negrillas del despacho).

Asimismo, la ley referida establece con claridad las causales de terminación unilateral del contrato de arrendamiento, y allí, además de establecer la terminación de mutuo acuerdo¹ como es la forma permitida por la ley para finalizar cualquier acuerdo de voluntades que de la misma manera nació con anterioridad, también se contemplan otras causales específicas dentro de las que se encuentra la posibilidad que el arrendador de por terminado el contrato. Al respecto el artículo 22 dispuso:

“ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario. (...) (Énfasis del Juzgado).

Según este contexto normativo, cuando quiera que emerja el incumplimiento de las referidas obligaciones y por ende las causales de terminación del contrato de arrendamiento, se abre la vía para promover demanda de restitución de inmueble arrendado teniendo como causal la falta de pago de la renta por parte del arrendatario, caso en el cual éste solo podrá ser oído en juicio si previamente consigna lo adeudado a órdenes del juzgado.

En este evento, de los hechos contenidos en la demanda que oportunamente fueron conocidos por el señor Ramón Díaz Jiménez demandado en esta causa, informan con claridad las condiciones del contrato, pues permiten inferir la suma de \$440.000 pactado como renta más pagos de servicios, el bien objeto de arrendamiento que es el inmueble ubicado en el barrio Los Fundadores, manzana 4 casa 8 de este municipio.

¹ Ley 820 de 2003 artículo 21.

Sobre las pretensiones se enteró al demandado quien se tuvo notificado por conducta concluyente ante el otorgamiento de poder a un abogado para que lo representara y emisión de la respectiva respuesta a la demanda. Sin embargo, en esta contestación únicamente se planteó como argumento defensivo la inexistencia de un contrato escrito, el cual como ya se señaló no es la única forma para la celebración de un negocio jurídico de arrendamiento. Mediante auto del 31 de agosto se reconoció poder a su apoderado y se dejó constancia del incumplimiento de lo señalado en el numeral 4 del auto admisorio, es decir, consignar los cánones adeudados, sin que a la fecha se hubiere cumplido con tal obligación.

Si bien es cierto jurisprudencia de la Corte Constitucional² ha permitido inaplicar la consecuencia del numeral 3 del artículo 384 del C.G.P. relacionada con la omisión de consignar los cánones adecuados, esto ocurre en casos en los que se presentan serias dudas sobre la existencia o la vigencia del contrato de arrendamiento. Esto ocurriría si por ejemplo el demandado hubiera desconocido a la señora María Nubia Londoño como su arrendadora, tachara de falsas las declaraciones extraproceso allegadas por ella o allegara información relacionada de que celebró el contrato de arrendamiento con otra persona o planteara cualquier otro argumento suficiente relacionado con la inexistencia del contrato. Como ya se mencionó, ninguna de las circunstancias descritas fue planteada por el demandado quien se limitó a manifestar la inexistencia de un contrato escrito, exigencia que se hace irrelevante ante la posibilidad de llegar a un acuerdo verbal.

En ese orden de ideas, considera el despacho que la prueba aportada por la demandante en relación con la existencia del contrato contenida en declaraciones rendidas bajo la gravedad del juramento por dos ciudadanos que aseguran la existencia del contrato de arrendamiento no fueron desvirtuadas por el demandado quien ni siquiera ofreció prueba alguna para desvirtuarla.

Ante el panorama descrito es deber de esta funcionaria dictar sentencia anticipada como quiera que fuera demostrada la celebración verbal del contrato entre las partes y su incumplimiento.

Se condenará en costas en esta instancia a la parte demandada y a favor de la demandante, por haber resultado aquella vencida, se fijarán como agencias en derecho la suma de suma de \$260.000, para que sean incluidas en las costas procesales.

² Sentencia T-107 del 28 de febrero de 2014. MP Luis Ernesto Vargas Silva. “Así, la jurisprudencia constitucional de forma pacífica ha decantado que, a pesar de las cargas probatorias que los numerales 2° y 3° del párrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil imponen al demandado, las cuales se ajustan al texto constitucional, “éstas no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma”

Sin más consideraciones, el juzgado Primero Promiscuo Municipal de Circasia Quindío.

RESUELVE

PRIMERO: Dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre María Nubia Londoño y Ramón Díaz Jiménez, de conformidad con la parte motiva de este auto.

SEGUNDO: DECRETAR la restitución del bien inmueble ubicado en el barrio Fundadores Mz 4, casa 8, Circasia, Quindío, cuya cabida y linderos se encuentran especificados en el escrito de la demanda, restitución que deberá efectuarse por parte de los demandados a favor del demandante, dentro de los 5 días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: Condenar en costas del proceso a la parte demandada, por secretaría líquidense.

CUARTO: Señalar como agencias en derecho a favor del demandante la suma de \$260.000, para que sean incluidas en las costas procesales.

QUINTO: Archivar el expediente, una vez cumplido lo anterior, dejando las respectivas constancias de Ley, advirtiéndole que no haya trámite pendiente por surtir.

Notifíquese,

JENNIFFER GONZÁLEZ BOTACHE

Jueza

Firmado Por:

Jennifer Yorlady Gonzalez Botache

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Circasia - Quindío

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

5eabbaef2f4b7cd9d5b08085936a1dbfead76f49618e4263dfd8aa967167dcb8

Documento generado en 15/10/2021 02:36:35 p. m.

**Valide este documento electr3nico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**