

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PRIMERO (01) PROMISCOU MUNICIPAL
FLORIDA VALLE DEL CAUCA

SENTENCIA No. 0005

PROCESO: RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO
RADICACIÓN: 762754089-001-2022-00045-00
DEMANDANTE: GILDARDO PEREZ BARRIOS
DEMANDADA: MELBA VALVERDE HURTADO

Florida, Valle del Cauca, 21 OCT 2022

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Teniendo en cuenta las disposiciones legales establecidas en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, que impone al despacho proferir sentencia ante la ausencia de oposición a la demanda por la parte pasiva, esta Judicatura procede a dictar la providencia que en derecho corresponde en el presente proceso Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, instaurado por GILDARDO PEREZ BARRIOS como propietario del inmueble ubicado en la calle 8 # 15-84 contra MELBA VALVERDE HURTADO.

II. ANTECEDENTES

1. Las pretensiones las sustenta en los siguientes supuestos fácticos:

- a) Se aduce que, según documento privado, fechado el 28 de agosto de 2.019, con vigencia a partir de la misma fecha, por el término de 24 meses, el señor GILDARDO PEREZ BARRIOS como propietario del inmueble, entregó a título de arrendamiento el local comercial ubicado en la calle 8ª entre la carrera 15 y la 16 Nro. 15-84 del municipio de FLORIDA VALLE a MELBA VALBERDE HURTADO.
- b) El canon de arrendamiento se estipulo en la suma de \$300.000 moneda corriente.
- c) La arrendataria ha incumplido con las obligaciones a su cargo como lo es el pago de los cánones de arrendamiento, ya que a la fecha de la presentación de la demanda adeudaba los correspondientes meses desde el 28 de octubre del 2.021 hasta la actualidad.
- d) El inmueble objeto de esta demanda fue arrendado para ser destinado exclusivamente para el desarrollo del comercio en el local comercial arrendado.

2. La parte actora solicita se declare terminado el contrato de arrendamiento que celebró con la parte pasiva, se ordene la restitución del bien y se condeneen costas.

3. Por auto No. 109 del 12 de mayo de 2022, se admitió la demanda, disponiendo, además, su notificación y traslado a la parte demandada.

Dispuesto el procedimiento que para la notificación personal establece el estatuto procesal civil, la parte demandada se notificó del auto admisorio de la demanda, todo lo cual se hizo en la forma legal correspondiente llenando los requisitos previstos en la Ley 2213 del 13 de junio de 2022. Por otro lado, durante el término concedido para el traslado no se propusieron excepciones de ninguna índole.

4. Agotado el trámite de rigor y en ejercicio del control de legalidad previsto en el artículo 132 ibidem, no se observa irregularidad que pueda invalidar lo actuado, previo las siguientes,

III. CONSIDERACIONES:

1. Concurren en el presente asunto los presupuestos procesales que permiten decidir el fondo de la controversia, esto es, los requisitos necesarios que regulan la constitución y desarrollo formal y válido de la relación jurídico procesal y se concretan en: competencia, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer y demanda en forma.

La competencia en este caso depende tanto por el valor del contrato cuya terminación se pide, como por el domicilio de la demandada, y conforme lo establecido el numeral 9° del artículo 384 del Código General del Proceso.

Tanto demandante como demandado tienen capacidad para ser parte y comparecer al proceso, por ser el demandante una persona natural ejerciendo su derecho de postulación a través de mandatario judicial y la demandada quien pudiendo intervenir por sí misma o por intermedio de mandatario judicial, permaneció silente.

La demanda satisface los requisitos recabados por los artículos 82, 83, 84 y 384 ibidem y siguientes, pues tanto el petitum como la causa petendi aparecen expuestos y delimitados y se acompañan los anexos de rigor.

2. En cuanto a legitimación en la causa, se sabe que no se trata de un presupuesto procesal, sino de un presupuesto material de la pretensión, que no admite despacho preliminar, sino que su verificación está reservada para la sentencia.

Este aspecto sustancial de la relación jurídico material en este evento no acusa ninguna deficiencia como quiera que al proceso han concurrido las personas de quienes se dice intervinieron en este proceso como la parte actora y la parte demandada por lo que vale decir que la controversia se ha trabado entre los extremos de una relación contractual tal como lo dispone la ley.

3. El juicio de restitución de bienes inmuebles dados en arrendamiento independiente de su naturaleza comercial o civil, se halla consagrado en los artículos 384 y siguientes del Código General del Proceso y el Código de Comercio que consagra el régimen de arrendamiento de local comercial y se dictan otras disposiciones de contenido procesal.

De modo que, la reglamentación allí consagrada se aplica para todos los procesos de restitución con independencia de la destinación del objeto siempre que la causal sea exclusivamente la mora, tal como lo han aceptado tanto la Corte Constitucional en la sentencia C-670 de 2004 y la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 14 de agosto de 2007, entre otras.

Así entonces, vemos que el artículo 384 del C.G.P, prescribe como requisitos de la demanda de restitución que el demandante debe allegar junto con ella el contrato de arrendamiento.

Por su parte
o evento
4. En at
pre
cc
L

Por su parte, el artículo 518 del Código de Comercio prescribe las causales o eventos en que se puede dar la terminación del contrato de arrendamiento.

4. En atención a los hechos reseñados corresponde establecer si concurren los presupuestos propios de la acción propuesta de restitución y como consecuencia de mora en el pago de cánones de arrendamiento, se declare la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial objeto del litigio y se ordene la restitución del bien.
5. Para resolver el problema jurídico es necesario referirnos a la naturaleza del contrato de arrendamiento, y realizar el análisis respectivo del caso en particular, para determinar si las pretensiones elevadas por el actor tienen el suficiente soporte probatorio y normativo para ser concedidas mediante el presente trámite.

Dispone el artículo 1973 del Código Civil que el arrendamiento es un contrato en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso y goce de una cosa y la otra a pagar un precio determinado por ese goce. De suerte que el arrendamiento es bilateral, pues de él surgen obligaciones recíprocas para ambas partes y sirven mutuamente de fundamento, es oneroso y conmutativo, o sea, que las prestaciones de las partes, se tienen por equivalentes, es de ejecución sucesiva, y conforme con su definición supone cierta duración.

En este sentido, el contrato que se perfecciona por mutuo consentimiento de las partes, esto es, el consensual, puede ser verbal o escrito. Tiene validez en cualquier forma. La existencia del contrato puede ser probada por cualquiera de los medios que establece la ley: declaración de parte, juramento, testimonio de terceros, dictamen pericial, inspección judicial, documentos o indicios, (art. 165 del C.G.P.).

Las obligaciones del arrendador se encaminan a permitir durante ese tiempo de duración del contrato el uso y disfrute de la cosa, y las del arrendatario se reducen a usar la cosa en los términos del contrato, conservar la cosa en el mismo estado en que lo recibió y en entregarlo al arrendador al vencimiento del contrato y pagar la renta o precio del arriendo, que es cabalmente la obligación esencial del arrendatario; el incumplimiento de esa obligación presupone la exigibilidad por mora, de ahí que ello sea uno de los aspectos más significativos en la terminación del contrato de arrendamiento.

El Código Civil, establece en el artículo 2000, que: *"El arrendatario es obligado al pago del precio o renta..."*. Esa obligación de pagar, deberá hacerse en los términos establecidos por las partes en el contrato o a falta de convenio entre ellas, se efectuará, conforme a la costumbre del país y, no existiendo acuerdo ni costumbre aplicable al caso, se deben seguir las reglas contenidas en el artículo 2002 *ibidem*.

Considerando lo anterior y de acuerdo a la naturaleza del contrato (su definición artículo 1973 del Código Civil), a quien debe pagarse el canon o renta, es al arrendador, a menos que se haya pactado que reciba persona diferente de él, en cuyo caso se reputará que el arrendatario ha cumplido debidamente con su obligación de pagar.

En el evento en que, el arrendador se niegue a recibir el pago de la renta al arrendatario, éste último, debe proceder a hacer uso de lo establecido en el Decreto 1816 del 6 de agosto de 1990, en concordancia con el Decreto 2813 de 1978, entonces, la obligación de pagar recae sobre la parte arrendataria.

6. Una vez realizada la subsunción de los hechos que dieron origen al sub iudice frente a las reglas legales y jurisprudenciales aludidas en

precedencia, procede la instancia a contrastarlas.

7.

En el caso concreto, reposa un documento escrito y privado que contiene el contrato de arrendamiento celebrado entre GILDARDO PEREZ BARRIOS como propietario del inmueble ubicado en la calle 8 # 15-84 en calidad de arrendador y MELBA VALVERDE HURTADO como arrendataria documento que no fue tachado de falso por la parte demandada.

El togado actor invocó para la terminación del contrato de arrendamiento y en consecuencia la restitución del local comercial arrendado, la mora por parte de la inquilina en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de octubre del 2021 a octubre del 2022.

Ante los presupuestos facticos, las pruebas allegadas al presente asunto y la ausencia de oposición a la demanda por la demandada pese haber sido notificada en debida forma, encuentra pues este Despacho declara probada la existencia del contrato de arrendamiento y de contera dadas las especiales circunstancias en que se desarrolló el proceso ya explicitadas, la mora endiligada a la arrendataria.

En ese orden de ideas y como quiera que la demandada no demostró que cumplió con su prestación pactada en el contrato de arrendamiento concerniente al pago de los cánones de arrendamiento, procede el despacho a dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor GILDARDO PEREZ BARRIOS como propietario del local comercial en calidad de arrendador y MELBA VALVERDE HURTADO como arrendataria del local ubicado en la Calle 8ª # 15-84 de este municipio y como consecuencia de ello se ordenará la restitución del bien de manera definitiva.

8. Finalmente, como la sentencia es contraria a la parte demandada se le condenará en costas conforme lo orienta el artículo 365 del Código General del Proceso y según lo previsto en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de fecha 5 de agosto de 2016 emitido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, se fijan las agencias en derecho la suma de un salario mínimomensual legal vigente.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, administrando justicia en nombre la República de Colombia y por autoridad de la ley, el Juzgado Primero (01) Promiscuo Municipal de Florida Valle.

RESUELVE:

PRIMERO. - DECLARAR Terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre GILDARDO PEREZ BARRIOS como propietario del local comercial en calidad de arrendador y MELBA VALVERDE HURTADO como arrendataria como base de la presente acción restitutoria.

SEGUNDO. - ORDENAR la restitución definitiva del local comercial ubicado en la calle 8ª # 15-84 de este municipio, definido en el contrato de arrendamiento.

TERCERO. - CONDENAR en costas a la parte demandada. Por tal virtud, se fija como agencias en derecho la suma de un salario mínimo mensual legal vigente.

CUARTO. - Si la entrega no se hace de manera voluntaria dentro de los diez (10) días siguientes a partir de la ejecutoria de esta sentencia, se ordena comisionar a

Cum...

la ALCALDIA MUNICIPAL DE FLORIDA VALLE encargados de cumplir las comisiones de este municipio.

QUINTO. -En firme lo anterior, ARCHIVAR el expediente previa cancelación de su radicación en el libro respectivo.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



JOSE JAVIER ARIAS MURILLO
JUEZ PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
FLORIDA VALLE DEL CAUCA

JUZGADO 1º PROMISCUO MUNICIPAL
FLORIDA - VALLE DEL CAUCA
Estado No. 36 de hoy notifique
auto anterior 24 OCT 2022
Florida (V.) _____
Secretaria, 