Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
FUSAGASUGÁ CUNDINAMARCA

Fusagasugá, veintiséis (26) de enero de dos mil veintitrés (2023).

Radicación	2529040003002-2022-00201-00
Demandante	COOPERATIVA DE IMPRESORES DE BOGOTA "COIMPRESORES BOGOTA"
Demandados	EVANGELISTA CAMACHO MARTINEZ
Clase de Proceso	Restitución de inmueble
Asunto	Sentencia de única instancia

S E N T E N C I A

Procede el Despacho a decidir lo que en derecho corresponda dentro de las presentes diligencias adelantadas por COOPERATIVA DE IMPRESORES DE BOGOTA "COIMPRESORES BOGOTA" contra EVANGELISTA CAMACHO MARTINEZ.

I. ANTECEDENTES

La demandante llamó a juicio al señor EVANGELISTA CAMACHO MARTINEZ a fin de que previos los trámites del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, se declarara: (i) La terminación del contrato de arrendamiento celebrado sobre parte del predio rural ubicado en la Vereda la Puerta del Municipio de Fusagasugá Cundinamarca, con un área aproximada de dos mil metros (2.000 mts), el cual hace parte del predio de mayor extensión denominado LA ESMERALDA que cuenta con un área total de once mil ochocientos noventa y dos metros con cincuenta centímetros (11.892.50 mts2), identificado con Matricula Inmobiliaria No.157-44747 de la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá, cuyos linderos generales y especiales se especificaron en la demanda y en el contrato de arrendamiento allegado; (ii) ordenar la restitución del referido bien a su arrendadora y el consecuente lanzamiento del arrendatario; y (iii) condenar en costas del proceso a la parte demandada.

Apoya su *petitum* en los HECHOS que a continuación se relacionan:

Que el 15 de octubre de 2021 la demandante arrendó al señor EVANGELISTA CAMACHO MARTINEZ una parte del predio rural ubicado en la Vereda la Puerta del Municipio de Fusagasugá Cundinamarca, con un área aproximada de dos mil metros (2.000 mts), el cual hace parte del predio de mayor extensión denominado LA ESMERALDA que cuenta con un área total de once mil ochocientos noventa y dos metros con cincuenta centímetros (11.892.50 mts2), identificado con Matricula

Inmobiliaria No.157-44747 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, cuyos linderos generales y especiales se especificaron en la demanda y en el contrato de arrendamiento allegado.

Que, en virtud del contrato celebrado, se pactó una renta mensual sobre el inmueble por valor de $217.668.00 Mcte.

Que el demandado se encuentra en mora en el pago del canon de arrendamiento desde el mes de noviembre de 2021.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Por auto dictado el 17 de mayo de 2022 este despacho admitió la demanda y ordenó de ella notificar a la pasiva para que ejerciera su derecho de defensa.

La intimación del demandado se realizó por conducta concluyente según auto del 15 de octubre de 2021, y dentro del traslado de la demanda, el extremo pasivo guardó silencio.

III. PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde a este despacho determinar si se hayan reunidos los requisitos establecidos por el legislador para declarar legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre demandante y demandado el día 15 de octubre de 2021, y como consecuencia, ordenar en favor de la parte demandante, la restitución del bien que fue objeto de este.

IV. CONSIDERACIONES

Sobre los presupuestos de la acción ningún reparo habrá que formularse. En efecto, la demanda iniciadora del debate es apta formalmente, los intervinientes ostentan capacidad procesal para ser parte, y este despacho judicial es competente para conocer del asunto habida cuenta de los factores que la determinan.

De otra parte, revisada la actuación no se encuentra vicio o causal de nulidad alguna que pueda invalidar total o parcialmente la actuación surtida; por ello, se hace procedente el estudio de fondo sobre la cuestión planteada con esta demanda.

Para el caso de marras, tenemos que con la demanda se acompañó prueba del contrato de arrendamiento celebrado entre COOPERATIVA DE IMPRESORES DE BOGOTA “COIMPRESORES BOGOTA” en calidad de arrendadora y el señor EVANGELISTA CAMACHO MARTINEZ como arrendatario, el día 15 de octubre de 2021 en la forma que dispone el numeral 1º del art. 384 del CGP, sobre una parte del predio rural ubicado en la Vereda la Puerta del Municipio de Fusagasugá Cundinamarca, con un área aproximada de dos mil metros (2.000 mts), el cual hace parte del predio de mayor extensión denominado LA ESMERALDA que

cuenta con un área total de once mil ochocientos noventa y dos metros con cincuenta centímetros (11.892.50 mts2), identificado con Matricula Inmobiliaria No.157-44747 de la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá, cuyos linderos generales y especiales se especificaron en la demanda y en el contrato de arrendamiento allegado.

Ahora bien, de un análisis del documento que acredita la existencia del contrato de arrendamiento, como también de la posición asumida por la pasiva frente al mismo, se tiene de un lado, que aquel recoge las estipulaciones contractuales de las partes; y del otro, que no fue objeto de reparo alguno, razón por la cual es plena prueba de la existencia del contrato, tanto como de las obligaciones mutuamente contraídas, en especial, para importancia de este fallo, la obligación de cancelar un canon de arrendamiento mensual, su pago (a cargo del arrendatario), y la causal de terminación a favor de la arrendada por la omisión del pago de la renta por parte del demandado.

En semejantes condiciones, para el despacho es claro que la parte demandante se encuentra legitimada para incoar esta acción y que la pasiva es la llamada a responder con las obligaciones adquiridas con ocasión del contrato de arrendamiento allegado como prueba al plenario, en concreto, en lo que respecta al pago de los cánones pactados.

Ahora bien, como la parte demandante invocó como causal para la restitución la falta de pago del valor de los cánones, a voces del numeral 3º del artículo 384 del CGP, *"[s]i el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución."*

Sucede que en este caso, como quiera que la parte demandada guardó silencio dentro del traslado de la demanda, se encuentran dadas las condiciones para proceder conforme lo establecido en el precepto legal trascrito, profiriendo el fallo que en derecho corresponda, es decir, declarando terminado el contrato de arrendamiento báculo de esta acción en razón del incumplimiento por parte de la pasiva en el pago de los cánones de arrendamiento, con las consecuencias propias de esta determinación, entre ellas, la obligación de restituir el bien objeto del mismo, esto es, una parte del predio rural ubicado en la Vereda la Puerta del Municipio de Fusagasugá Cundinamarca, con un área aproximada de dos mil metros (2.000 mts), el cual hace parte del predio de mayor extensión denominado LA ESMERALDA que cuenta con un área total de once mil ochocientos noventa y dos metros con cincuenta centímetros (11.892.50 mts2), identificado con Matricula Inmobiliaria No.157-44747 de la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá, cuyos linderos generales y especiales se especificaron en la demanda y en el contrato de arrendamiento allegado.

Por último, se condenará en costas al extremo pasivo por ser el litigante vencido en este juicio.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Fusagasugá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

VI. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la COOPERATIVA DE IMPRESORES DE BOGOTA "COIMPRESORES BOGOTA" en calidad de arrendadora y el señor EVANGELISTA CAMACHO MARTINEZ como arrendatario, el día 15 de octubre de 2021, sobre una parte del predio rural ubicado en la Vereda la Puerta del Municipio de Fusagasugá Cundinamarca, con un área aproximada de dos mil metros (2.000 mts), el cual hace parte del predio de mayor extensión denominado LA ESMERALDA que cuenta con un área total de once mil ochocientos noventa y dos metros con cincuenta centímetros (11.892.50 mts2), identificado con Matricula Inmobiliaria No.157-44747 de la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá, cuyos linderos generales y especiales se especificaron en la demanda y en el contrato de arrendamiento allegado.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado que dentro del término de quince (15) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, restituya y entregue a la demandante el bien inmueble indicado en el numeral anterior, objeto del contrato de arrendamiento, al demandante.

TERCERO: COMISIONAR al Señor Alcalde del Municipio de Fusagasugá para que preste colaboración en la práctica de la diligencia de lanzamiento en caso de que no se verifique la entrega del bien dentro del referido término, de conformidad con lo señalado en el art. 38 del CGP, modificado por la ley 2030 de 2020. Por Secretaría líbrese el correspondiente despacho con los insertos y anexos del caso incluyendo en el mismo los datos que permitan la ubicación de la parte interesada en la diligencia (dirección, correo electrónico, abonado telefónico).

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, tásense por Secretaría e inclúyase la suma de $1.160.000.00 Mcte. como agencias en derecho, de conformidad con el Acuerdo PSAA16-10554 del CSJ.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MARTHA JEANNETTE LOPEZ SANCHEZ
JUEZ