



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL FUSAGASUGÁ CUNDINAMARCA

Fusagasugá, veinticinco (25) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

Radicación 2529040003002-2022-00243-00
Demandante Blanca Nubia Erazo Ortega
Demandados Héctor Mesa Eslava y Eduar Armando Barbosa Vásquez
Clase de Proceso Restitución de inmueble
Asunto Sentencia de única instancia

Procede el Despacho a decidir lo que en derecho corresponda dentro de las presentes diligencias adelantadas por Blanca Nubia Erazo Ortega contra Hector Mesa Eslava y Eduar Armando Barbosa Vásquez.

I. ANTECEDENTES

La Dra. Blanca Nubia Erazo Ortega llamó a juicio a los señores Héctor Mesa Eslava y Eduar Armando Barbosa Vásquez 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 un inmueble ubicado en la Carrea 11 No. 20-66 Barrio Nuevo Balmoral del Municipio de Fusagasugá; (ii) ordenar la restitución del referido bien a su arrendadora y el consecuente lanzamiento de los arrendatarios; y (iii) condenar en costas del proceso a la parte demandada.

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

- ✓ El día 12 de septiembre de 2021, la demandante celebró contrato de arrendamiento con los demandados, sobre el inmueble ubicado en la Carrea 11 No. 20-66 Barrio Nuevo Balmoral del Municipio de Fusagasugá.
- ✓ Se pactó una renta mensual sobre dicho inmueble por valor de \$700.000, los cuales debían ser cancelados los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual.
- ✓ Se estableció como término de duración del contrato el término de doce (12) meses.
- ✓ De acuerdo con la demandante, los demandados *“han venido incumpliendo con su obligación de pagar la renta dentro del término convenido, como quiera que siempre han realizado los pagos fuera del término establecido, es más, a la fecha los demandados no han realizado el pago de la renta del mes de marzo de 2022, el cual debió realizar del 12 al 17 de marzo de 2022, ni el mes de abril de 2022, el cual debió realizar del 12 al 17 de esta*

calenda.”.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Por auto dictado el 12 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 extremo demandado se surtió en la forma que dispone el art. 8 de la Ley 2213 de 2022, y dentro del traslado respectivo, los demandados guardaron 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 demandados el día 12 de abril de 2021, y como consecuencia de ello, ordenar en favor de la parte demandante, la restitución del bien que fue objeto del mismo.

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 Blanca Nubia Erazo Ortega en calidad de arrendadora y Héctor Mesa Eslava y Eduar Armando Barbosa Vásquez como coarrendatarios el día 12 de abril de 2021 en la forma que dispone el numeral 1º del art. 384 del C.G.P., sobre el inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 20-66 Barrio Nuevo Balmoral del Municipio de Fusagasugá.

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 de los arrendatarios), y la causal de terminación a favor de la arrendadora por la omisión del pago de la renta por parte de los demandados.

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 de los cánones, a voces del numeral 3º del artículo 384 del C.G.P., “[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 no se opuso dentro del traslado respectivo a las pretensiones de las demanda, se encuentran dadas las condiciones para proceder conforme lo establecido en el precepto legal transcrito, 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 en la forma pactada en el contrato, con las consecuencias propias de esta determinación, entre ellas, la obligación de restituir el bien objeto del mismo, esto es, el inmueble ubicado en la Carrea 11 No. 20-66 Barrio Nuevo Balmoral del Municipio de Fusagasugá.

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 Blanca Nubia Erazo Ortega en calidad de arrendadora y Héctor Mesa Eslava y Eduar Armando Barbosa Vásquez como coarrendatarios, el día 12 de abril de 2021, sobre el inmueble ubicado en la Carrea 11 No. 20-66 Barrio Nuevo Balmoral del Municipio de Fusagasugá, el cual se encuentra debidamente identificado y aliterado en la demanda y en los anexos aportados con ella.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada que dentro del término de quince (15) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, restituya y entregue el bien inmueble indicado en el numeral anterior, objeto del contrato de arrendamiento, a la Doctora Blanca Nubia Erazo Ortega.

TERCERO: COMISIONAR al Señor Alcalde del Municipio de Fusagasugá para que lleve a cabo la diligencia de lanzamiento en caso de que no se verifique la entrega del bien antes referido 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 comisorio 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


MARTHA JEANNETTE LÓPEZ SANCHEZ
JUEZ