



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL FUSAGASUGÁ CUNDINAMARCA

Fusagasugá, diecinueve (19) de agosto de dos mil veintidós (2022).

Radicación	2529040003002-2021-00520-00
Demandante	ARGEMIRO BONILLA
Demandados	DAVID GUILLERMO SÁNCHEZ VARGAS
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 ARGEMIRO BONILLA contra DAVID GUILLERMO SÁNCHEZ VARGAS.

I. ANTECEDENTES

El demandante llamó a juicio al señor DAVID GUILLERMO SÁNCHEZ VARGAS 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 el local comercial número 3 de la calle 25 No. 37-136 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:

- Que el 16 de agosto de 2016, el demandante tomó en arriendo los locales comerciales ubicados en la calle 25 No. 37-136 de Fusagasugá, mediante contrato suscrito con la señora LUZ MELIDA LONDOÑO VARGAS.
- Que el día 18 de agosto de 2018 el demandante sub arrendó al señor DAVID GUILLERMO SÁNCHEZ VARGAS el local comercial número 3 de la calle 25 No. 37-136 de Fusagasugá.
- Que, en virtud del contrato celebrado, se pactó una renta mensual sobre el inmueble por valor de \$800.000.00 Mcte.
- Que como término de duración del contrato se fijó el término de seis (6) meses.
- Que el 24 de junio de 2020, el demandante notificó por escrito al demandado

su intención de no renovar el contrato de arrendamiento.

- Que el demandado se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril y mayo de 2020, y de los meses de mayo, junio y julio de 2021, y de los servicios públicos de los meses de junio y julio de 2021.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Por auto dictado el 12 de octubre de 2021 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 17 de febrero de 2022.

Por auto del 02 de junio de 2022, el Juzgado resolvió no escuchar al demandado por cuanto no dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso segundo del numeral 4º del art. 384 del CGP, ni allegó prueba que acreditara el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, según lo señalado en la demanda.

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 18 de agosto de 2018 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 ARGEMIRO BONILLA en calidad de arrendador y el señor DAVID GUILLERMO SÁNCHEZ VARGAS como arrendatario, el día 18 de agosto de 2018 en la forma que dispone el numeral 1º del art. 384 del C.G.P., sobre el local comercial número 3 de la calle 25 No. 37-136

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 del arrendatario), y la causal de terminación a favor del arrendador 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.”.

Sucedo que en este caso, como quiera que la parte demandada no fue escuchada en este asunto al no haber dado cumplimiento a lo ordenado en el inciso segundo del numeral 4º del art. 384 del CGP, 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, con las consecuencias propias de esta determinación, entre ellas, la obligación de restituir el bien objeto del mismo, esto es, el local comercial número 3 de la calle 25 No. 37-136 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 ARGEMIRO BONILLA en calidad de arrendador y el señor DAVID GUILLERMO SÁNCHEZ VARGAS como arrendatario, el día 18 de agosto de 2018,

sobre el local comercial número 3 de la calle 25 No. 37-136 de Fusagasugá.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado DAVIDGUILLERMO SANCHEZ VARGAS 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, al demandante ARGEMIRO BONILLA.

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 costa a la parte demandada. Tàsense por Secretaría e inclúyase la suma de \$1.000.000.00 Mcte. como agencias en derecho, de conformidad con el Acuerdo PSAA16-10554 del CSJ.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


MARTHA JEANNETTE LOPEZ SANCHEZ
JUEZ