



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL ROSAL

El Rosal, Cundinamarca, siete (7) de abril de dos mil veintiuno (2021).

SENTENCIA No _____

I.- Asunto a Decidir

Encontrándose el presunto para llevar a cabo audiencia de conciliación entre las partes, se observa que el apoderado de la parte actora, solicita se profiera sentencia con la finalidad de promover la correspondiente ejecución; por tal razón, este Despacho entra a proferir decisión de fondo de la restitución del bien inmueble objeto de la presente acción.

II.- Pretensiones de la demanda

Que se declare terminado el contrato de arrendamiento del inmueble localizado en el lote 57 manzana “E” urbanización unidad habitacional y comercial el salitre II, dirección actualizada de nomenclatura calle 8 No 12 A- 24 del El Rosal (Cund.), linderos establecidos en la escritura Pública No 377 de fecha 16 de junio de 2016, el cual fue celebrado el día 28 de diciembre de 2019 entre el demandante arrendador Francisco Navas Arias y los arrendatarios demandados Jaime Arturo Agudelo Sánchez y Ana Leonor Jiménez Moreno, por el incumplimiento en el pago de arrendamiento en los términos consignados en el contrato de arrendamiento.

En consecuencia, se ordene a los demandados restituir al demandante – arrendador Sr. Francisco Navas Arias el inmueble localizado en el lote 57, manzana “E” urbanización unidad habitacional y comercial salitre II, dirección actual nomenclatura calle 8 No 12 A – 24 de El Rosal (Cund.)

Además, solicitó que no fuera escuchados los demandados en el transcurso del proceso, mientras no consignaran el valor de los cánones de arrendamiento causados en el curso de la restitución de conformidad al Art. 37 de la Ley 820 de 2003, e igualmente, se ordenara la práctica de la diligencia de entrega del inmueble a favor del demandante.

III.- Antecedentes procesales

El 6 de febrero de 2020 fue radica la demanda, inadmitida mediante auto de fecha 26 de mismo mes y año, que una vez corregidos los defectos que adolecía mediante proveído de fecha 2 de septiembre de 2020 fue admitida la misma.

En decisión de fecha 23 de octubre de 2020, fue decretado el embargo y posterior secuestro del bien inmueble de propiedad de la demandada Ana Leonor Jiménez, distinguido con matrícula inmobiliaria No 50 N – 20490977.

Para el 5 de noviembre de 2020, fueron notificados personalmente los demandados, quienes no contestaron la demanda ni propusieron excepciones dentro del término legal.

Que atendiendo la petición del demandado Jaime Arturo Agudelo, fue señalado audiencia de conciliación entre las partes, la cual fue programada para el día martes 20 de abril de este año, a la hora de las dos de la tarde (2:00 p.m.).

Sin embargo, el apoderado de la parte actora informó que el pasado 27 de febrero del año que avanza, fue entregado de manera voluntaria el inmueble al demandante Sr. Francisco Navas Arias, y como consecuencia de ello, el apoderado de la parte demandante solicitó se profiriera la presente sentencia para continuar con la ejecución de la misma, entendiéndose desistida la audiencia de conciliación programada.

IV.- Consideraciones del Juzgado

Los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia en el Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente se cumplen en el libelo.

Las partes demandante y demandada, se encuentran legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva, en su carácter de arrendador y arrendatario, respectivamente.

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

El contrato fue aportado en copia original (folio 4 del plenario), al tenor de lo dispuesto en el artículo 244 del Código General del Proceso, constando en dicho documento las obligaciones de las partes, la destinación del bien, la renuncia del demandado a los requerimientos de ley en caso de incumplimiento, además, el contrato no fue tachado u objetado en su firma y contenido por el extremo pasivo.

Que una de las obligaciones de los arrendatarios era cancelar el canon de arrendamiento en la forma y término estipulado en el contrato, según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil; en éste caso, alega la parte actora que al momento de la presentación de la demanda se encontraba en mora de pagar los cánones de arrendamiento corresponde a los meses, enero, febrero y marzo de 2020, por un valor de dos millones de pesos m/cte. (2'000.000) cada uno; no obstante, manifestó que el día 24 de febrero de 2020 los demandados realizaron un



pago parcial de la renta adeuda por la suma de tres millones m/cte. (3'000.000), correspondientes a: 1.- La suma de un millón de pesos (\$1'000.000) por concepto de canon de arrendamiento de mes de febrero de 2020 y 2.- La suma de dos millones de pesos (\$2'000.000) por concepto de canon de arrendamiento correspondiente al mes de marzo de 2020.

Así las cosas, la mencionada causal (mora en el pago de los cánones de arrendamiento) no fue desvirtuada por los arrendatarios, pues no formularon medio de defensa alguno, ni acreditó el pago de los cánones en mora; sin embargo, si existió animo conciliatorio, y voluntariamente entregaron el bien inmueble al demandante el día 27 de febrero de 2021.

En consecuencia, de conformidad con lo pregonado por el numeral 1º del Art. 384 del Código General del Proceso, esto es, el acompañamiento a la demanda de plena prueba del contrato de arrendamiento, corresponde al Juzgado dictar sentencia declarando la terminación del contrato por incumplimiento de los demandados en el pago del canon de arrendamiento, no habiendo lugar a ordenar la entrega del bien inmueble por haberse entregado de manera voluntaria por los demandados, ni tampoco a ordenar la práctica de la diligencia de entrega sobre el predio.

Finalmente, se aclara que respecto a la medida cautelar decretada en este asunto, esta se mantendrá materializada, esto con la finalidad que la parte interesada de aplicación al numeral 7º del Art. 384 del Código General del Proceso.

Por lo expuesto, EL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL ROSAL (CUND.), administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 28 de diciembre de 2019 celebrado entre FRANCISCO NAVAS ARIAS como arrendador, y ANA LEONOR JIMENEZ MORALES y JAIME ARTURO AGUDELO SÁNCHEZ como arrendatario, sobre el bien inmueble descrito en la demanda.

SEGUNDO: No se accede a la ordene de entrega del bien inmueble, como tampoco a ordenar la práctica de la diligencia de entrega, conforme a la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: Respecto de la medida cautelar decretada en este asunto, se mantendrá materializada con la finalidad que la parte interesada de aplicación al numeral 7º del Art. 384 del Código General del Proceso.

CUARTO: Condenar en costas a los demandados, Tásense y líquidense por la secretaría del Juzgado.


QUINTO: Fijense como agencias en derecho a cargo de la parte demandada la suma de trecientos mil pesos m/cte. (\$300.000) de conformidad a lo establecido en Artículo 5º del ACUERDO No. PSAA16-10554 de fecha Agosto 5 de 2016, emanado por el Consejo Superior de la Judicatura.

SEXTO: Ejecutoriada esta providencia, manténgase en la secretaría del Juzgado por el término de treinta (30) días a fin que la parte interesada continúe con la ejecución de la misma, en caso contrario, procédase al archivo de las presentes diligencias previas anotaciones en los libros respectivos.

NOTIFÍQUESE


CLAUDIA MARCELA LEÓN RAIRÁN
JUEZ

COPY

 <small>Consejo Superior de la Judicatura</small>	JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE EL ROSAL CUNDINAMARCA
ROSAL CUNDINAMARCA, 8de abril de 2021	
Notificado por anotación en ESTADO No. 12 de esta misma fecha. -	
La Secretaria	
GLORIA PATRICIA AYALA ACOSTA	