



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL.

Rionegro, Antioquia, septiembre primero (01) de dos mil veinte
(2020)

Proceso	VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante	JUAN ESTEBAN GÓMEZ VILLADDA
Demandado	ARISTI FARMS S.A.S. y LAURA ORTIZ MUÑOZ
Radicado	No. 05-615 40 03 002 2018 00287 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Primera
Providencia	Sentencia General No. 211
Decisión	DECRETA RESTITUCION DE INMUEBLE No. 05

El señor JUAN ESTEBAN GÓMEZ VILLADA a través de apoderado judicial, demanda en proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE a la sociedad ARISTI FARMS S.A.S. y LAURA ORTIZ MUÑOZ, con el fin de obtener la restitución de un inmueble ubicado en la Vereda Chachafruto del municipio de Rionegro, identificado con matrícula inmobiliaria No. 020-7563 y comprendido en estos linderos: *"De un mojón en la orilla de la carretera que conduce a Medellín, lindero con hijuela de José Merardo Garzón, sigue este en línea recta con mojones a salir a la quebrada Chachafruto por esta agua arriba, a salir a la carretera, y por este mojón al primer lindero."*

PRESUPUESTOS FÁCTICOS:

Para fundamentar las pretensiones manifestó que su representado, en calidad propietario y arrendador, mediante documento privado de fecha 27 de septiembre de 2017, celebró contrato de arrendamiento con la sociedad ARISTI FARMS S.A.S. y LAURA ORTIZ MUÑOZ , sobre el bien inmueble ubicado en la Vereda Chachafruto del municipio de Rionegro, identificado con matrícula inmobiliaria No. 020-7563 y

comprendido en estos linderos: *"De un mojón en la orilla de la carretera que conduce a Medellín, lindero con hijuela de José Merardo Garzón, sigue este en línea recta con mojones a salir a la quebrada Chachafruto por esta agua arriba, a salir a la carretera, y por este mojón al primer lindero."*

Que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de 24 meses contados a partir de la firma del contrato y el arrendatario se obligó a pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual, la suma de \$3'000.000, moneda legal, más el IVA durante el primer año y para los años siguientes se aplicaría el incremento o reajuste anual que dice la cláusula adicional literal A.

Manifestó que el contrato se celebró por espacio de dos años contabilizados a partir del 17 de octubre de 2017, obligándose los arrendatarios a cancelar un canon de \$3'000.000, de forma anticipada los días 17 de cada mes; no obstante, dicho pago se dejó de efectuar desde el mes de febrero y marzo de 2018.

PRETENSIONES:

Solicita dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes por mora en el pago del canon de arrendamiento.

Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega del inmueble al arrendador, así como el pago de los cánones adeudados.

Que se condene en costas.

PRESUPUESTOS PROCESALES

Este Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio del demandado, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del CGP.

La legitimación en la causa por activa, consiste en que la demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que el demandado tenga la calidad de arrendatario, requisitos estos que se cumplen.

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial el de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término.

Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre demandante y demandado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.

Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento se reducen a tres: 1º. Usar la cosa según los términos del contrato; 2º. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregara al arrendador al vencimiento del contrato y 3º. Pagar el precio del arriendo.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial es la mora en el pago del canon de arrendamiento, esto es, la falta del mismo, desde el mes de febrero de 2018, causal ante la cual, no se formuló objeción alguna, a pesar que la parte demandada se encuentra representada por Curador Ad-litem, quien no propuso ningún tipo de excepción, ni se allegaron los recibos de pago de los cánones que se manifiestan son causal de terminación del contrato y menos aún, aquellos que se han generado en el curso del proceso.

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que: *"El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra, prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado"*.

Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, una cosa cuyo uso o goce una de las partes –arrendador- concede a la otra, el precio que por ese goce ofrece esa otra parte –arrendatario- y las condiciones generales que regirán la relación contractual de las partes.

Ahora, en el caso de estudio, la parte llamada a juicio fue emplazada, en virtud a que no fue posible ubicarla en el inmueble objeto de demanda ni en la dirección adicional informada por el pretensor, y su Curador como ya se ha dicho, no encontró causal alguna para formular excepciones que den al traste las pretensiones formuladas.

Ahora, el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, que establece:

“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando su restitución.”

Si como ya se indicó, la demanda se fundamenta en la mora en el pago del canon de arrendamiento y durante el término del traslado la parte demandada guardó silencio al respecto y omitió presentar las pruebas del pago adeudado, se impone como norma de derecho la aplicación de la disposición que se acaba de reproducir, en acatamiento a lo preceptuado en el inciso 1º del artículo 13 del C. G.P., el cual es del siguiente tenor: *“Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento,”* ordenar la restitución del bien inmueble cedido a los acá demandados.

En razón y mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE RIONEGRO, ANTIOQUIA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A :

PRIMERO: DECLÁRESE judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **JUAN ESTEBAN GÓMEZ VILLADA**,

en calidad de arrendador y **ARISTI FARMS S.A.S. Y LAURA ORTIZ MUÑOZ**, como arrendatarios, celebrado el 27 de septiembre de 2017, sobre la ubicado en la Vereda Chachafruto del municipio de Rionegro, identificado con matrícula inmobiliaria No. 020-7563 y comprendido en estos linderos: *"De un mojón en la orilla de la carretera que conduce a Medellín, lindero con hijuela de José Merardo Garzón, sigue este en línea recta con mojones a salir a la quebrada Chachafruto por esta agua arriba, a salir a la carretera, y por este mojón al primer lindero."*, por incumplimiento del contrato, concretamente haber incurrido en mora en el pago del canon de arrendamiento.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior y en virtud a que este Juzgado en diligencia de fecha septiembre 20 de 2018, hizo entrega provisional del inmueble a la parte demandante, entiéndase este entregado definitivamente al señor JUAN ESTEBAN GÓMEZ VILLADA, quien podrá hacer uso de este con total libertad.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma CUATROCIENTOS TRECE MIL PESOS (\$413.000). Liquidese por secretaria las costas.

NOTIFÍQUESE


MILENA ZULUAGA SALAZAR
JUEZ

01a