



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL.

Rionegro, Antioquia, veinte (20) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Proceso	VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante	ARGEMIRO DE JESÚS HERNÁNDEZ ESTRADA
Demandado	JORGE LUIS ECHEVERRI AGUDELO
Radicado	No. 05-615 40 03 002 2020-00420 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Primera
Providencia	Sentencia General No. 299
Decisión	DECRETA RESTITUCION DE INMUEBLE No. 8

El señor ARGEMIRO DE JESÚS HERNÁNDEZ ESTRADA, actuando a través de apoderada judicial, demandó al señor JORGE LUIS ECHEVERRI AGUDELO, en proceso de restitución de bien inmueble arrendado a fin de obtener el predio ubicado en la carrera 65 Nro. 40-84 Primera Etapa Barrio El Porvenir Rionegro, identificado con matrícula inmobiliaria No. 020-53275, cuyos linderos se encuentran en la escritura pública Nro. 143 del 17 de febrero de 1997 de la Notaría Segunda de Rionegro. La causal que invocó la parte demandante para promover el proceso fue mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

PRESUPUESTOS FÁCTICOS:

Para fundamentar las pretensiones, el actor manifestó que el 5 de agosto de 2019 suscribió contrato de arrendamiento de local comercial con el demandado en calidad de arrendatario, inmueble ubicado en la carrera 65 Nro. 40-84 Primera Etapa Barrio El Porvenir Rionegro, identificado con matrícula inmobiliaria No. 020-53275, cuyos linderos son: "Por el frente, con la carrera 65; por un costado, con el local No. 3; por la parte de atrás, con propiedad de Jairo Cardona, y por el

costado con propiedad de Rocío Hernández, a salir a la carrera 65, primer lindero y punto de partida”

Indicó que el precio del canon se pactó en la suma de \$1.600.000 UN MILLÓN SEISCIENTOS MIL PESOS, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

El demandado incurrió en mora en el pago del cánon a partir del 6 de mayo de 2020.

El día 6 de julio de 2020 el demandante envió comunicación escrita al demandado informándole la terminación unilateral del contrato por parte del arrendador, dado que estaba en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril, mayo, junio y julio de 2020, de la cual no se ha recibido respuesta por parte del demandado.

Es de advertir que en el contrato de arrendamiento también se pactó la cláusula penal en caso de incumplimiento de una o más cuotas.

PRETENSIONES:

Solicita dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, por mora en el pago del canon de arrendamiento, o lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 518 del C G P.

Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega del inmueble al arrendador y de no efectuarse la misma voluntariamente se proceda a comisionar al funcionario competente para realizar la diligencia de lanzamiento.

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 el demandante ostenta 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 entregarla 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 incumplimiento de las obligaciones del contrato, prevista en el numeral 1 del artículo 518 del Código de Comercio, y una de esas obligaciones es el pago oportuno de los cánones de arrendamiento.

La falta de pago, desde el 6 de mayo de 2020, es suficiente para terminar el contrato de arrendamiento de local comercial, pues está acreditado en el proceso que al demandado se le envió la demanda y

los anexos el 24 de agosto de 2020 mediante la guía No. 9120892699 de servientrega, recibíendola el 25 de agosto de 2020, tal y como se puede observar en comprobante aportado con la demanda.

Aunado a lo anterior, la parte actora envió el auto admisorio de la demanda al demandado recibíendola el 16 de septiembre de 2020, tal y como se acredita con memorial del 13 de octubre de 2020, sin que dentro del término de traslado el demandado JORGE LUIS ECHEVERRI AGUDELO, hubiera dado respuesta a la demanda o propuesto excepciones, tampoco presentó recibos de pago de los periodos adeudados, dicho término de traslado era de diez (10) días y transcurrió así: Dos días hábiles para entenderse notificado, que fueron 17 y 18 de septiembre de 2020, empezó a correr el término el 21 de septiembre de 2020 y finalizó el 2 de octubre de 2020.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Despacho considera que hay ausencia de oposición y debe dictarse la sentencia ordenando la restitución del bien inmueble. (Artículo 384, numeral 3 del CGP).

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, el numeral 3 y 4 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 la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído...

Si como ya se indicó, la demanda se fundamenta en mora en el pago del canon de arrendamiento y durante el término del traslado el demandado omitió presentar la prueba del pago adeudado o presentar oposición a las pretensiones, pese a que en el marco de este proceso, se garantizó el derecho a la defensa y contradicción, 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 al acá demandado y condenarlo en costas.

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 ARGEMIRO DE JESÚS HERNÁNDEZ ESTRADA, actuando a través de apoderada judicial, como arrendador, y el señor JORGE LUIS ECHEVERRI AGUDELO, como arrendatario, por incumplimiento del numeral 1º del artículo 518 del C de Comercio, o mora en los cánones de arrendamiento desde el 6 de mayo de 2020, sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 65 Nro. 40-84 Primera Etapa Barrio El Porvenir Rionegro, identificado con matrícula inmobiliaria No. 020-53275, cuyos linderos son: "Por el frente, con la carrera 65; por un costado, con el local No. 3; por la parte de atrás, con propiedad de Jairo Cardona, y por el costado con propiedad de

Rocío Hernández, a salir a la carrera 65, primer lindero y punto de partida”

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, el demandado JORGE LUIS ECHEVERRI AGUDELO, deberá restituir y entregar a la demandante el bien descrito en el numeral anterior, lo cual contará con el término de tres (3) días, contado a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, de no proceder voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar a la Alcaldía Municipal de esta localidad, donde se librá el Despacho Comisorio con los insertos del caso, para que proceda a la entrega.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma \$877.803. Líquidese por secretaria las costas.

NOTIFÍQUESE

Milena Zuluaga Salazar
MILENA ZULUAGA SALAZAR
JUEZ

02o

CERTIFICO
Que el auto anterior es notificado por ESTADOS N° _____ fijado en la Secretaría del Juzgado Segundo Civil Municipal de Rionegro Antioquia, el _____ a las 8:00 a.m.
_____ SECRETARIO