

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL**

**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE LA JAGUA DE IBIRICO (CESAR)**

La Jagua de Ibirico, veinticuatro (24) de Noviembre de dos mil Veinte (2020).

RADICACION: 2019 – 00010  
PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: EDGAR VERBEL JULIO  
ACCIONADO: NELSON ALONSO CALDERON JAIMES  
YULIETH KATERIN ALVAREZ PAREJA

Habiéndose cumplido con el trámite que señala el artículo 384 del C. G. P, para este tipo de demanda de Restitución de Inmueble Arrendado, instaurada por **EDGAR VERBEL JULIO** contra **NELSON ALONSO CALDERON JAIMES Y YULIETH KATERIN ALVAREZ PAREJA** y al no contestar la demanda el demandado ni haberse opuesto a las pretensiones del actor, se impone dar aplicación al numeral 3º y el parágrafo 3º inciso 2º artículo 390 ibidem, por ser de mínima cuantía. Demanda que el demandante fundó en los siguientes.

**HECHOS:**

Mi poderdante en calidad de arrendador celebro, mediante documento privado el día 01 de Diciembre de 2017, Contrato de Arrendamiento con el demandado el señor **NELSON ALONSO CALDERON JAIMES - YULIETH KATERIN ALVAREZ PAREJA**, en calidad de Arrendatario sobre el bien inmueble ubicado en la vereda sal si puedes, vía las palmitas del municipio de la jagua de ibirico – cesar, y alinderada conforme con lo que aparece consignado en la extensión y escritura pública 038 de 2011, emanada de la notoria única de la Jagua de Ibrico – Cesar.

El contrato de Arrendamiento se Celebró por un Termino de 1 año, contados a partir del 01 de diciembre de 2017, y vence 01 de diciembre de 2018, obligando a cancelar como canon mensual de arrendamiento por los primeros 3 meses la suma de UN MILLON TECIENTOS MIL PESOS (\$1.300.000), es decir del 01 de diciembre de 2017 al 28 de febrero de 2018 y los meses siguientes hasta completa el resto del término del contrato para ser cancelados a los cinco (05) primeros días de cada mes.

Los arrendatarios se encuentran en mora en el pago del canon de arrendamiento (primera causal) desde el mes de marzo del 2018 a la fecha y pese a los requerimientos efectuados desde el mes en mención hasta enero del 2019; adeudando los 2 últimos meses diciembre de 2018 y enero de 2019 con el incremento del canon de arrendamiento al 10% suma esta que asciende a UN MILLON SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L (\$1.650.000) mensuales, luego de haber operado la prórroga automática contemplada en el parágrafo primero de la clausula tercer del contrato de arriendo.

En igual sentido los arrendatarios dejaron de pagar los recibos de servicios de energía eléctrica y sus derivados, durante todo el tiempo del contrato ascendiendo a la suma d  
El arrendatario renuncio expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora, tal y cual como se expresa en el artículo 2.007 y 2035 del C.C

Por lo anteriormente expuesto, con el proceso de Restitución de inmueble arrendado está regulado por el Código General del Proceso, en el cual se acude a la jurisdicción ordinaria para que usted señor Juez determine la devolución del inmueble y el pago de los respectivos perjuicios causados.

**PETICIONES**

El demandante en su demanda hizo las siguientes peticiones:

Dar por terminado el contrato de arriendo que sobre un lote taller – bodega ubicado en la vereda SALSIPUEDES, VIA A LAS PALMITAS, del municipio de La Jagua de Ibirico cesar, suscrito por las partes de este proceso, con fecha de iniciación 01 de Diciembre de 2017, que se individualiza y alindera conforme con lo que aparece consignado en la matricula inmobiliaria número 192.33394 y escritura pública 038 de 2011, emanada de la notaria única de La Jagua de Ibirico Cesar, por mora en el pago de los cañones de arrendamiento, por mora en el pago de los servicios públicos como la energía eléctrica y sus derivados.

Decretar la restitución del inmueble aludido lote -taller – bodega al señor EDGAR VERBEL JULIO, en calidad de arrendado, que en caso de no producirse la restitución en el término fijado por su despacho y en las condiciones t

Previstas en el condigno contrato, se proceda a ordenar el lanzamiento del referenciado lote -taller – bodega, directamente o por intermedio de comisionado; además de condenar a los demandados a pagar la sanción por el retardo en la entrega tal como lo establece la cláusula quinta del contrato

Se ordene la cancelación de los cánones de arrendamiento dejados de cancelar con le incremento indicado en la ley.

- De marzo a noviembre de 2018 \$1.500.000 \* 9 meses \$13.500.000
- Diciembre 2018 y enero 2019 \$1.650.000 \* 1 mes \$3.300.000

Condenar a la parte demandada a pagar los intereses moratorios, a la tasa máxima legal (parágrafo cuarto de la cláusula séptima)

Condenar a pagar los cánones de arredramiento causados durante el transcurso de la demanda y hasta la entrega del inmueble

Condenar a la parte demandada a pagar la cláusula penal acordada en la clausula decima segunda, por valor equivalente a cinco veces el canon vigente al momento de la iniciación la acción, es decir la suma de OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUNETA MIL PESOS M/L (\$8.250.000)

Condenar a la parte demandada a pagar a la parte demandada la deuda de servicios de energía eléctrica y sus derivados por concepto, durante todo el tiempo del contrato obligación que estaba su cargo, cuyo valor asciende a la suma de SIETE MILLONES QUINIENTOTOS TRECE MIL TRECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$7.513.350) y los que se hayan causado.

Condenar a la demandad a pagar las indemnizaciones que se generen como consecuencia de los daños y perjuicios que sufra el inmueble dado en arriendo y que se determinen en el momento de su entrega.

Condenar al demandando a pagar las costas procesales, dentro de ellas, los honorarios profesionales, los cuales estima la libelista del 20% del valor de la condena final

### **ACTUACIÓN PROCESAL**

La demanda por reunir los requisitos de ley fue admitida mediante providencia del ocho (08) de Mayo del dos mil Diecinueve (2019), la que se notificó al demandado por medio de aviso de notificación previa citación, siendo por aviso el día 06-Junio de 2019, y este no hizo uso del traslado, no presentó excepciones, como tampoco se opuso a las pretensiones de la demanda, imponiéndose dictar sentencia en cumplimiento al artículo 384 del C.G.P

### **PROBLEMA JURÍDICO**

Surge entonces de las pretensiones de la demanda, ¿Está probado la existencia del contrato de arrendamiento, la causal alegada por el demandante para dar por terminado el contrato de arrendamiento existente entre las partes y por ende decretar la restitución del inmueble arrendado? o ¿si no habiéndose opuesto el demandado a las pretensiones de la demanda debe dictarse sentencia de plano?

### **CONSIDERACIONES**

El contrato de arrendamiento lo define el Código Civil Colombiano, cuando en su artículo 1973 señala que es un contrato en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por ese goce.

Del mismo modo el artículo 384 del C.G.P, regula todo lo concerniente acerca del trámite de los procesos de restitución de inmuebles, derivados de un contrato de arrendamiento.

El demandante con sus pretensiones busca que a través del tramite propio de los procesos de restitución de inmueble arrendado sé de por terminado el contrato de arrendamiento que tiene con el demandado, respecto de bien inmueble, además que se ordene la restitución de dicho inmueble y otras peticiones como la condena en costas.

Según el art 280 C.G.P Cuando la sentencia sea escrita, deberá hacerse una síntesis de la demanda y su contestación.

De otro lado el demandado no contestó la demanda, ni se opuso a las pretensiones del demandante, como tampoco propuso excepciones que enervaran la acción, tal situación debe apreciarse como indicio grave en contra del demandado, atendiendo las voces del artículo 97 del C.G.P

Así las cosas y como se encuentra probada la existencia del contrato de arrendamiento, como también existe indicio grave del incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, ha que decirse igualmente que se encuentra probada la existencia de la causal invocada por la parte demandante, imponiéndose dar por terminado el contrato de arrendamiento existente entre las partes, , decretar la restitución del mismo, condenar a la parte demandada a pagar los cánones adeudados y los que se causaron durante el proceso y condenar en costas a la parte demandada.

Recapitulando tenemos entonces que hay que contestar afirmativamente a los interrogantes planteados en el problema jurídico, decretando la terminación del contrato de arrendamiento existente entre las partes, respecto del inmueble, ordenando la restitución del bien inmueble por encontrarse probada la existencia del contrato, la causal invocada, ya que si no se propusieron excepciones debe dictarse de plano sentencia de lanzamiento, tal y como lo ordena el numeral 1° del parágrafo 3° del artículo 384 del C.G.P

En consecuencia, El Juzgado promiscuo Municipal de la Jagua de Ibirico Cesar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

### RESUELVE

**PRIMERO.** Dar por terminado el contrato de arrendamiento del inmueble urbano de fecha primero (01) de Diciembre del 2017, celebrado entre EDGAR VERBEL JULIO como arrendador y NELSON ALONSO CALDERON JAIMES Y YULIETH KATHERIN ALVAREZ PAREJA como arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en la vereda Salsipuedes, vía a las palmitas, municipio de la jagua de Ibirico – cesar, con numero catastral 004-0001-0492-000 matricula inmobiliaria número 192-33394, por darse la causal invocada.

**SÉGUNDO.** Segundo. Como consecuencia de lo anterior se decreta la Restitución y por ende el lanzamiento del de la parte demandada del inmueble ubicado en la vereda Salsipuedes, vía a las palmitas, municipio de la jagua de ibirico – cesar, con numero catastral 004-0001-0492-000 matricula inmobiliaria numero 192-33394, bien inmueble que deberá entregar el demandado al demandante dentro del término de los tres días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. En caso de no cumplirse con lo anterior se dispone comisionar a la Inspección de Policía de este municipio, para que lleve a cabo dicha diligencia, ordenando que por secretaría se libre la comisión correspondiente con los insertos del caso, anexándole copia de esta sentencia a costas del demandante, para lo anterior deberá solicitarlo el demandante al juzgado.

**TERCERO.** Condenar al demandado a pagar al demandante los cánones de arrendamiento invocados como causal, correspondientes a marzo de 2018 a enero de 2019 como los que se causaron durante el trámite del proceso.

**CUARTO.** Condenar al demandado a pagar al demandante ponerse a paz y salvo con los servicios públicos invocados como causal, como los que se causaron durante el trámite del proceso.

**QUINTO.** Condenar a la parte demandada al pago de la cláusula penal acordada en la cláusula decima segunda del contrato de arriendo por la suma de OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L (\$8.250.000).

**QUINTO.** Condenar en costas a la parte demandada. Liquidense por secretaría en la forma que lo dispone el artículo 366 del C.G.P, en la cual se incluirán como agencias en derecho a favor de la parte demandante y en contra de la demandada, la suma UN MILLON QUINIENTOS TRES MIL (1.503.000) PESOS m/l, de conformidad con el acuerdo PSAA-16- 10554, del Consejo Superior de La Judicatura.

**QUINTO.** Notifíquese esta sentencia conforme lo dispone el artículo 395 del C.G.P

Cópiese, Notifíquese y Cúmplase.

  
CARLOS BENAVIDES TRESPALACIOS  
JUEZ