

**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL – ORALIDAD –  
540014003 005 2020 00290 00**

**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL – ORALIDAD –  
CUCUTA, veintisiete de julio de dos mil veintiuno**

La Administración de justicia por ante esta Unidad judicial procede a decidir la acción Declarativa verbal sumaria de Restitución de inmueble arrendado formulada por **Graciela Roperó Eusse** frente a **Industrias Bochica Hermanos Ltda.**

**A N T E C E D E N T E S**

Mediante el libelo inicialista se pretende se decrete la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Diagonal Santander No. 6 A – 30, Local No. 1 del Edificio El Luchador de esta ciudad, alinderado como aparece en la demanda y que se condene al demandado a restituir dicho inmueble.

**H E C H O S**

Como situación fáctica se narró la siguiente que se compendia así:

1° Que mediante contrato verbal la hoy demandante dio en arrendamiento al aquí demandado el inmueble ubicado en la Diagonal Santander No. 6 A – 30, Local No. 1 del Edificio El Luchador de esta ciudad, alinderado como aparece en la demanda.

2° Que en el contrato se celebró el 1° de septiembre de 2010, por un término de doce meses con un canon mensual de \$1.200.000,00.

3° Que el arrendatario a la presentación de la demanda se encuentra en mora de pagar los meses de abril, mayo y junio y julio de 2020, con un canon mensual de \$1.900.000,00.

Mediante proveído del diecisiete de septiembre del año próximo pasado, se admitió la demanda por encontrarla ajustada a derecho.

El demandado recibió notificación del auto admisorio de la demanda y se le corrió traslado por el término de ley, quien contestó la demanda aceptando la situación de la demanda y, respecto a las pretensiones manifiesta que no considera justo que se concedan en razón a que la mora se produjo con ocasión de la pandemia del covid 19, y que no fue posible llegar a un acuerdo con la arrendataria para el pago de dichos cánones de arrendamiento y que además es una empresa familiar del que derivan su sustento.

**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL – ORALIDAD –**

**540014003 005 2020 00290 00**

Ahora, teniendo en cuenta que no hay pruebas por practicar, habida cuenta que las presentadas tienen el carácter de documental se dictará sentencia anticipada total, como lo prevé el numeral 2° del artículo 278 del C. G. del P.

Encontrándonos en el escaño procesal para emitir decisión de mérito, a ello se procede al no observarse causal de nulidad que nulite total o parcialmente lo actuado, previas las siguientes

**C O N S I D E R A C I O N E S**

El artículo 1973 del C. C., define el arrendamiento como el “*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.*”

Definición de donde se desprende que dicho contrato es bilateral, oneroso, consensual, conmutativo, de tracto sucesivo y es acto administrativo, no dispositivo, contrato que a su vez genera derechos y obligaciones de carácter solidario, tanto entre arrendadores como entre arrendatarios.

Ahora, en lo atinente al aspecto procesal la demanda de Restitución de inmueble arrendado se tramita por el proceso Declarativo verbal sumario, conforme lo establece el Código General del Proceso, especialmente el artículo 384.

Expuesto los anteriores derroteros de orden legal, el Despacho descende a lo que es objeto de decisión y que en este momento centra su atención, como es la pretensión que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Diagonal Santander No. 6 A – 30, Local No. 1 del Edificio El Luchador de esta ciudad, alinderado como aparece en la demanda y que se condene al demandado a restituir dicho inmueble, con fundamento en que el arrendatario ha incumplido el contrato de arrendamiento, por cuanto no ha pagado dentro del término estipulado o pactado en el contrato, que lo es por mensualidades anticipadas que cuentan del 1° al 30 de cada mes, los cánones de abril, mayo y junio de 2020, por \$1.900.000,00, cada uno.

Pero este juzgador previamente a proferir decisión conforme quedare anotado, considera prudente y necesario analizar si se cumplieron los requisitos necesarios para la formación válida y eficaz de la relación jurídica procesal, y que entre muchas denominaciones que le han sido dadas, tanto por la doctrina como por la jurisprudencia, el Despacho acoge la que la jurisprudencia nacional, desde 1954, la ha venido teniendo en cuenta por su relativa uniformidad, mencionando como presupuestos procesales *la capacidad jurídica de las partes,*

**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL – ORALIDAD –**

**540014003 005 2020 00290 00**

*la capacidad procesal de éstas, la competencia del juez y la demanda en forma, y que de su cumplimiento es posible proferir decisión de fondo.*

Si bien es cierto, que el momento en que el juez analiza el fondo de las pretensiones y sus contrapesos, las excepciones, es en la sentencia, igualmente lo es, que el examen de la forma o aspecto externo de la demanda debe hacerlo cuando va a resolver acerca de su admisión, precisamente para decidir si faltando formalidades o anexos la inadmite, o si careciendo de jurisdicción o competencia, entre otros eventos, la rechaza.

Ahora, teniendo en cuenta lo precedente, basta decir que de una somera observación de la demanda y sus anexos se hecha de más que cumple a cabalidad los presupuestos en mención.

Así las cosas, se inicia el estudio de la demanda y se tiene que inicialmente debemos tener presente que el accionante como responsable de la carga probatoria reclamada por el artículo 167 del C. de G. del P. C., arrió a la foliatura en fotocopia el Contrato de arrendamiento.

Así mismo, basta con leer los hechos de la demanda para concluir que la causal esgrimida es la de mora en el pago de los cánones de abril, mayo y junio del año próximo pasado, lo que fue aceptado por el arrendatario, y en efecto, el contrato de arrendamiento que es pieza procesal fundamental en esta clase de acciones judiciales, en el presente evento reposa en la foliatura y que dicho sea de paso, no fue controvertido por el extremo pasivo, en el numeral 5.1, señala, *“LA ARRENDADORA podrá dar por terminado el Contrato y exigir la entrega del inmueble. A) Por mora en el pago de un solo canon de arrendamiento”*.

Ahora bien, en el hecho tercero de la demanda se expone, que el arrendatario a la presentación de la demanda, se encuentra en mora de pagar los meses de abril, mayo y junio de 2020, a razón de \$1.900.000,00, cada uno.

En consecuencia, como lo pregonan el artículo 1602 del C. C., que *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*, y sin lugar a equívocos el arrendatario ha venido incumpliendo el contrato de arrendamiento que es una ley contractual, específicamente el contenido de la cláusula 5.1, esto es, no ha pagado el canon de arrendamiento dentro de los días comprendidos entre el primero y el último de cada mes, por mensualidades anticipadas, pues así lo indican las fechas de consignación de depósitos de arrendamientos por los meses de abril, mayo y junio de 2020, que se efectuaron el 18 de noviembre de 2020, lo que nos indica que efectivamente el arrendatario para la fecha de presentación de la demanda se encontraba en mora de pagar de manera completa los pluricitados meses de abril, mayo y junio 2020, razón valedera para deprecar que el arrendatario se

**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL – ORALIDAD –**

**540014003 005 2020 00290 00**

encontraba inmerso en la causal de terminación del contrato encasillada en el literal a), esto es, por la mora en el pago de un solo canon de arrendamiento, y en el evento en estudio lo estaba en tres cánones.

Expuesto lo precedente se pasa a manifestar que la actora logró demostrar fehacientemente la causal de terminación del contrato de arrendamiento por ella esbozada, esto es, la contenida en el numeral 1° del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, que reza: *“La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término del contrato”*, como quedare anotado en el discurso que sirvió para desestimar lo propuesto por el arrendatario, en el sentido que el Decreto 579 de 2020, en su artículo 3° lo que establece son unas estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento, en que las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes, acuerdo al que no llegaron las partes según afirmación del extremo pasivo, por lo que el contrato continuó desarrollándose normalmente.

En consecuencia, satisfechos los presupuestos de la acción y en virtud de la conducta asumida por el extremo pasivo, se desprende la prosperidad de las pretensiones demandadas, siendo obligado dar aplicación al numeral 3° del artículo 384 del C. G. del P., disponiendo la restitución del inmueble arrendado, por cumplirse la causal 1ª del artículo 22 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA, ORALIDAD**, administrando justicia en nombre de la **República de Colombia** y por autoridad de la ley,

**R E S U E L V E:**

**PRIMERO:** Ordenar la restitución de parte del arrendatario demandado, **Industrias Bochica Hermanos Ltda.**, a la arrendadora, **Graciela Roper Eusse**, del inmueble en la Diagonal Santander No. 6 A – 30, Local No. 1 del Edificio El Luchador de esta ciudad, alinderado como aparece en la demanda, dentro de los diez (10) días siguientes al del recibo de la comunicación respectiva, por lo indicado en la parte motiva. Ofíciense y déjese constancia de su recibido.

**SEGUNDO:** En el evento en que voluntariamente el demandado no cumpla con la orden precedente, se decreta su lanzamiento físico, al igual que de las personas que se encuentren en el inmueble, que dependan de él y/o deriven sus derechos de la misma. Comisionándose para el efecto a la Inspección Civil Superior de

**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL – ORALIDAD –**

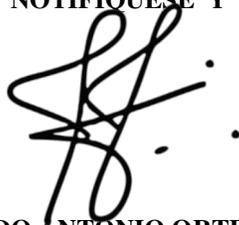
**540014003 005 2020 00290 00**

Policía de la ciudad, (Reparto), con amplias facultades. Líbrese el despacho comisorio con los insertos necesarios, previa solicitud del actor en tal sentido.

**TERCERO:** Condenar en costas al demandado. Tásense.

**CUARTO:** Fijar como agencias en derecho a cargo del demandado la suma de \$600.000,00.

**COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the printed name of the judge.

**HERNANDO ANTONIO ORTEGA BONET**

**J U E Z**