



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

Leticia, Amazonas; Veintitrés (23) de mayo de Dos Mil Veintitrés (2023).

PROCESO	VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO	91-001-40-03-001-2022-00253-00
ACCIONANTE	OSCAR ALIRIO ZULUAGA DUQUE OLGA CECILIA MONSALVE
ACCIONADO	RICARDO ANTONIO ZAPATA GIRALDO
INSTANCIA	PRIMERA
DECISIÓN	DECRETA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE

Los señores **OSCAR ALIRIO ZULUAGA DUQUE** y **OLGA CECILIA MONSALVE** a través de apoderado judicial, demanda en proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE** a **RICARDO ANTONIO ZAPATA GIRALDO**, con el fin de obtener la restitución de los siguientes inmuebles:

- **Local Comercial** ubicado en la **Calle 11 Nro. 8-20 (primer piso) Leticia-Amazonas.**
- **Vivienda** ubicada en la **Calle 11 Nro. 8-20 (segundo piso) Leticia-Amazonas.**

PRESUPUESTOS FÁCTICOS:

El apoderado de la parte demandante para fundamentar las pretensiones de la demanda manifestó que sus representados, en calidad de arrendadores, mediante contrato verbal el 25 de abril de 2022, celebraron contrato de arrendamiento con el señor RICARDO ANTONIO ZAPATA de un inmueble que consta de un local comercial (primer piso) y una vivienda (segundo piso) ubicado en la Calle 11 # 8-20 de esta ciudad cuyos linderos son: POR EL NORTE: Con propiedad de JAIRO CORDOBA, en extensión de 8.30mts; POR EL SUR: Con la Calle 11, en extensión de 9.00mts; POR EL ORIENTE: Con propiedad de JOSE HUMBERTO ESPEJO, en extensión de 26.20mts; y POR EL OCCIDENTE: Con propiedad de LIBIA RIVAS, en extensión de 26.60mts.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de un (01) año, contado a partir del 25/04/2022 hasta el 25/04/2023, prorrogable automáticamente por el mismo término del contrato inicial y el arrendatario se obligó a pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual, por el local comercial la suma de MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$1'800.000.00), por la vivienda la suma de MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$1'200.000.00), pagaderos los cinco (05) primeros días.

El demandado incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento y servicios públicos en la forma que se estipuló en el contrato, esto es incurrió en mora en el pago correspondiente al local comercial y vivienda desde el mes de mayo a diciembre de 2022 por valor de VEINTIUN MILLON DE PESOS M.L. (\$21'000.000.00), por los servicios públicos sin cancelar por valor de QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS M.L. (\$566.450.00). Las partes acordaron que el incumplimiento de cualquiera de los términos constituiría en deudor a título de pena por el valor de tres cánones de arrendamiento vigentes a la fecha del incumplimiento.

PRETENSIONES:

Se solicita dar por terminado el contrato verbal de arrendamiento celebrado entre las partes el día 25 de abril de 2022, por mora en el pago del canon de arrendamiento y servicios públicos.

Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega del inmueble al arrendador y de no efectuarse la entrega se proceda a la práctica de la diligencia de desalojo, comisionando a la Inspección de Policía de esta ciudad.

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 los demandantes ostentan la calidad de arrendadores, 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 los demandantes 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 estado en que la recibió y entregarla a los arrendadores 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 y los servicios públicos, esto es, el no pago del precio del canon, desde el mes de mayo a diciembre de 2022, y el no pago de los servicios públicos de energía, alcantarillado y aseo del local comercial y la vivienda, causal ante la cual y una vez notificada la parte llamada a juicio, no se propuso ningún tipo de excepción, ni se allegaron los recibos de pago de los cánones y servicios públicos que se manifiestan son causal de terminación del contrato.

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, el señor **RICARDO ANTONIO ZAPATA GIRALDO**, en causa propia, se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda el día 22 de marzo de 2023, tal y como se aprecia en anexo 09 del expediente digital, guardando silencio en el término concedido para contestar la misma.

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 servicios públicos, se tiene que el demandado, durante el término del traslado guardó silencio al respecto y omitió presentar las pruebas del eventual pago de lo adeudado, se impone en consecuencia 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”*, y en efecto, se ordenará la restitución del bien inmueble cedido al acá demandado.

En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE LETICIA, AMAZONAS** Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:

RESUELVE:

PRIMERO: DECLÁRESE judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los señores **OSCAR ALIRIO ZULUAGA DUQUE** y **OLGA CECILIA MONSALVE**, en calidad de arrendadores y **RICARDO ANTONIO ZAPATA GIRALDO** como arrendatario, contrato celebrado el 25 de abril de 2022, sobre los siguientes inmuebles:


- **Local Comercial** ubicado en la **Calle 11 Nro. 8-20 (primer piso) Leticia-Amazonas.**
- **Vivienda** ubicada en la **Calle 11 Nro. 8-20 (segundo piso) Leticia-Amazonas.**

Cuyos linderos son: POR EL NORTE: Con propiedad de JAIRO CORDOBA, en extensión de 8.30mts; POR EL SUR: Con la Calle 11, en extensión de 9.00mts; POR EL ORIENTE: Con propiedad de JOSE HUMBERTO ESPEJO, en extensión de 26.20mts; y POR EL OCCIDENTE: Con propiedad de LIBIA RIVAS, en extensión de 26.60mts., por incumplimiento del contrato, concretamente haber incurrido en mora en el pago del canon de arrendamiento y servicios públicos.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, la parte demandada deberá restituir y entregar a los demandantes el bien descrito en el hecho primero del libelo, para lo cual contará con el término de cinco (5) días, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, de no proceder voluntariamente, desde ya se dispone el lanzamiento del arrendatario incumplido y en efecto se ordena comisionar al señor Alcalde Municipal de Leticia, con facultades para subcomisionar, donde se libraré el exhorto con los insertos del caso, para que proceda a la entrega, una vez la parte demandante informe de su incumplimiento.

TERCERO: CONDENASE en costas a la parte demandada, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de SEIS MILLONES DE PESOS M.L. (\$6'000.000,00). Líquidense por secretaria las costas. –

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE:


JOEL EMIGDIO SULLÉN DE LA ROSA
Juez Primero Civil Municipal
Leticia - Amazonas

Firmado Por:
Joel Emigdio Guillen Dela Rosa
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
Leticia - Amazonas

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d2b20acf9674779ea697f4bd1a4ef113ea64a80166a13b997a47d1607c1342d2**

Documento generado en 23/05/2023 04:43:53 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>