

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA - VALLE DEL CAUCA**

Palmira (V.), diecisiete (17) de agosto de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA N°: 010
PROCESO: Declarativo de Restitución de bien inmueble arrendado
DEMANDANTE: Silvio Pineda Puerta
DEMANDADO: Nora Cecilia Ramírez Zuluaga, Maritza Ocampo Figueroa
RADICACIÓN: 76-109-40-03-006-2022-00244-00

I. ASUNTO POR RESOLVER

Entra el despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponde, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado – casa de habitación, promovido por SILVIO PINEDA PUERTA, quien actúa a través de apoderada judicial, contra NORA CECILIA RAMÍREZ ZULUAGA, MARITZA OCAMPO FIGUEROA.

II. PRETENSIONES

Solicita como pretensión principal la terminación del contrato de arrendamiento del bien inmueble de vivienda urbana, casa para habitación ubicado en la calle 15 B N° 27 A - 40, barrio Las Américas, de esta localidad, celebrado entre las partes por un periodo de 1 año, a partir del 20 de octubre del año 2020 al 20 de octubre del año 2021, y que fue prorrogado hasta octubre de 2022.

De igual manera, solicitó la consecuente restitución del bien inmueble arrendado y en caso de no producirse, ordenar el lanzamiento con intervención de la fuerza pública, si fuere el caso, y la condena en costas a la parte demandada.

III. HECHOS

Expresa que, suscribió con las demandadas contrato de arrendamiento de inmueble - ubicado en la calle 15 B N° 27 A - 40, barrio Las Américas, de esta localidad, por un término de un año, a partir del 20 de octubre del año 2020, conviniendo inicialmente un canon de arrendamiento de \$550.000.00, contrato de arrendamiento que ha sido prorrogado automáticamente entre las partes, encontrándose vigente en este momento la prorroga que inició el mes de octubre de 2021 y que termina en el mes de octubre de 2022, con un canon de arrendamiento de \$570.000.00.

Agregó que, las demandadas han incumplido el contrato al violar el contenido de la cláusula séptima del numeral 5 del contrato al destinar el bien inmueble para actividades ilícitas, situación de la cual

se vino a enterar el arrendador cuando el 11/04/2022, fuera citado por unidades investigativas de la SIJIN, donde lo convocaron que hiciera e iniciara las medidas necesarias para evitar que el bien continúe siendo utilizado como medio o instrumento para la comisión de conductas punibles y so pena de aplicación de extinción de dominio, además las demandadas han renunciado expresamente a la constitución en mora y a todos los requerimientos legales, tal como se desprende de la cláusula octava del ya mencionado contrato.

Expresa que, antes el incumplimiento a la cláusula anteriormente mencionada, las arrendatarias deberán cancelar el valor de la cláusula penal convenida por valor de \$1.650.000.00, aclara que el bien inmueble fue dado en arrendamiento para ser destinado para vivienda familiar.

IV. TRÁMITE PROCESAL

La presente demanda correspondió por reparto el día 10 de mayo de 2022, fue admitida mediante auto interlocutorio N° 1240 del 03 de junio de 2022, donde se dispuso, correr traslado a la parte demandada para que se hiciera parte en este asunto.

El 27 de mayo de 2022 fue notificada las demandas señoras NORA CECILIA RAMÍREZ ZULUAGA, MARITZA OCAMPO FIGUEROA, de conformidad con el artículo 291 del C.G.P., quienes guardaron silencio.

El 07 de julio de 2022, la apoderada de la parte actora por medio del correo electrónico allegó memorial en el cual comunica el pago del canon de arrendamiento y la entrega voluntaria del inmueble materia de este proceso, por lo cual, solicita se declare su terminación.

Por cuanto la causal de restitución hace referencia a la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramita en única instancia, conforme lo indicado en el numeral 9 artículo 384 del Código General del Proceso.

V. PRESUPUESTOS PROCESALES

De los documentos que reposan en el plenario, principalmente el contrato de arrendamiento, se puede predicar de los sujetos procesales que participan en este asunto, que tienen la capacidad para ser parte y comparecer en juicio, capacidad materializada por el actor con la demanda; existe demanda en forma en cuanto cumple con los requisitos de la ley procesal; es el juzgado competente para conocer de la acción por la naturaleza del asunto y por la ubicación del bien objeto del contrato de arrendamiento.

VI. CONSIDERACIONES

PROBLEMA JURÍDICO POR RESOLVER: Zanjar la solicitud de terminación del contrato de arrendamiento de inmueble arrendado materia de este proceso, y la restitución o entrega al arrendatario por destinar el bien inmueble para actividades ilícitas, si se tiene en cuenta que la parte pasiva no contestó en debida forma la demanda.

La solución al interrogante debe resolverse de forma afirmativa a las pretensiones de acuerdo con lo que se entra a exponer.

La acción restitutoria tiene como principal finalidad, obtener la intervención del juez para lograr el restablecimiento del derecho a favor del arrendador, quien por su posición de cumplido en dicha

relación le asiste derecho para imponer a su contraparte la desocupación y entrega de su inmueble, para que ese patrimonio generador de renta continúe cumpliendo su función social conforme lo establece el artículo 58 Constitucional, de manera que frente a la ruptura del equilibrio contractual por el incumplimiento del arrendatario, automáticamente queda investido para que por vía judicial se constate esta circunstancia, y se declare que efectivamente la pretensión debe salir avante.

En cuanto al trámite impartido al proceso, es el reglamentado por el artículo 384 del Código General del Proceso, como declarativo de restitución de inmueble arrendado, de única instancia para este evento, de conformidad con el numeral 9° de la misma disposición, como quiera que la causal de restitución sea la mora en el pago del canon de arrendamiento.

Habida cuenta que no se presentó oposición alguna, evacuado la instrucción respectiva, y allegado como lo fue el contrato de arrendamiento, sin pruebas de oficio que decretar, y reunidos los presupuestos procesales, se procederá en consonancia con el art. 384 numeral 3° del C.G.P., es decir, pronunciando la correspondiente sentencia.

Como prolegómenos tenemos que, el artículo 1973 del Código Civil precisa que, “[e]l arrendamiento es un 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”.

De su lectura se deduce la reciprocidad en las obligaciones entre las partes, expresada en la concesión del goce de un bien y el pago de la contraprestación correlativa, es decir, el servicio remunerado que se presta por las cosas. Es un contrato por medio del cual se permite el goce de una cosa corporal (mueble o inmueble) o incorporal, a título precario, a cambio de un pago por ese uso, el cual puede hacerse periódicamente.

Por su parte, las demandadas NORA CECILIA RAMÍREZ ZULUAGA, MARITZA OCAMPO FIGUEROA, como ya se dijo, durante el término de traslado de la demanda guardaron silencio. Sin embargo, la apoderada de la parte actora allegó documento donde informa que se hizo la entrega del bien objeto de demanda de forma voluntaria.

Conforme con lo dicho en precedencia, habrá lugar a acceder a declarar la terminación del contrato celebrado el 20 de octubre de 2020 entre SILVIO PINEDA PUERTA, en calidad de arrendador, y las señoras NORA CECILIA RAMÍREZ ZULUAGA, MARITZA OCAMPO FIGUEROA como arrendatarias, de acuerdo con la causal invocada consistente en destinar el bien inmueble para actividades ilícitas descritos con la demanda, y así se ordenará en la parte motiva de la presente providencia.

No obstante, lo expuesto, sería del caso conceder la pretensión consecuencial, es decir, ordenar la entrega del inmueble materia de restitución, de no ser porque ésta ya se produjo, circunstancia que fue puesta en conocimiento de este despacho por la parte actora mediante memorial. Así las cosas, esta pretensión perece por sustracción de materia y así se declarará en la parte motiva de la presente providencia, ordenando igualmente el pago de la cláusula penal por el valor acordado por el incumplimiento de la cláusula séptima, numeral 5° del contrato de arrendamiento.

Se condenará en costas y agencias en derecho a la parte demandada de conformidad con el art. 365 del C.G.P.

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

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre **SILVIO PINEDA PUERTA**, en calidad de arrendador, del bien inmueble objeto de restitución, ubicado en la calle 15 B N° 27 A - 40, barrio Las Américas, de esta localidad, y las señoras **NORA CECILIA RAMÍREZ ZULUAGA, MARITZA OCAMPO FIGUEROA** en su calidad de arrendatarias, por destinar el bien inmueble para actividades ilícitas, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: NEGAR la pretensión consecuencial de restitución del inmueble por sustracción de materia, por las razones anotadas en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: CONDENAR a la parte demandada, a cancelar el valor de la cláusula penal convenida por valor de **\$1.650.000.00**, por las razones expuestas en precedencia.

CUARTO: CONDENAR en costas y agencias en derecho a la parte demandada, en un 70%, por haber prosperado la demanda de forma parcial, las cuales deberán liquidarse de manera concentrada conforme lo estipulado en el art. 366 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO
Juez

3

Firmado Por:
Carlos Eduardo Campillo Toro
Juez
Juzgado Municipal
Civil 005
Palmira - Valle Del Cauca

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: **24bdbb2ee6e8fc5091dff1a1c9c6cc80dab9d707cf3ab74a38701793e98d7cac**

Documento generado en 17/08/2022 02:25:48 PM

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