

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA VALLE DEL CAUCA

Palmira (V.), catorce (14) de septiembre de dos mil veintidos (2022)

SENTENCIA N°: 011
PROCESO: Declarativo de Restitución de Bien Inmueble Arrendado
DEMANDANTE: Luis Ángel Hincapié Barrera
DEMANDADO: Jorge Andrés Hernández Díaz
RADICACIÓN: 76-109-40-03-006-2022-00326-00

I. ASUNTO POR RESOLVER

Proferir la sentencia que en derecho corresponde, dentro del proceso Declarativo de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, promovido por el señor **LUIS ÁNGEL HINCAPIÉ BARRERA** por conducto de apoderado judicial, contra el señor **JORGE ANDRÉS HERNÁNDEZ DÍAZ**.

II. PRETENSIONES

Solicita como pretensión principal la terminación del contrato de arrendamiento con destinación a vivienda rural, celebrado el 29 de junio de 2019 entre las partes, por terminación del contrato e incumplimiento de las obligaciones del canon de arrendamiento por la suma de \$200.000 del mes de enero de 2020 y \$ 1.000.000 correspondiente a julio del mismo año.

Igualmente, peticionó la restitución del inmueble objeto del contrato y, de no producirse la entrega dentro del término de ejecutoria de la sentencia que la ordene, solicita se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento y la condena en costas.

III. HECHOS

Expresa que, el 29 de junio de 2019 se celebró contrato de arrendamiento de vivienda rural entre los señores **LUIS ÁNGEL HINCAPIÉ BARRERA** y **JORGE ANDRÉS HERNÁNDEZ DÍAZ** sobre la, "finca ubicada en el corregimiento de Rozo valle, avenida 9 No. 6– 168 en la calle que conduce del parque principal a la acequia por el valor de un millón de pesos (1.000.000). inmueble registrado con la matrícula inmobiliaria No. 378-161535, la cual comprende las siguientes linderos y extensiones: con una extensión 800 mts cuadrados ubicado en el corregimiento de Rozo del municipio de Palmira, inscrito con el catastro No. 00-01-0009-4337-000 el cual comprende los siguientes linderos NORTE: en 62.5 mts, con predio de **OMAR GOMEZ**, SUR: en 62.48 mts, con predio de **OMAR GOMEZ**, ORIENTE: con predio de **OMAR GOMEZ**, y OCCIDENTE: en 12.02 mts con la acequia, B) un lote de terreno que tiene una extensión superficial de 400 mts cuadrados, ubicado en el corregimiento de Rozo municipio de Palmira, inscrito en el catastro con la ficha No. 00-01-0009-4341-000 que comprende los siguientes linderos NORTE: en 62.46 mts con el predio de **YESICA VIDARTE CASTAÑO**,

SUR: en 62.46 mts, con predio de LUI ANGEL HINCAPIE PALOMEQUE, ORIENTE: en 6.41 mts con predio de OMAR GOMEZ y OCCIDENTR: en 12.02 mts con la Acequia, C) un lote de terreno que tiene un extensión de (224.35 mts2) ubicado en el corregimiento de Rozo del municipio de Palmira, inscrito con el catastro No. 00-01-0009-4339-000, comprendido dentro de los siguientes linderos NORTE: en 35.00 mts con el predio de RODRIGO CASTAÑO VALENCIA, SUR: en 35.00 mts con el predio de LUIS ANGEL HINCAPIE PALOMEQUE, ORIENTE: en 6.41 mts, con el predio de OMAR GOMEZ, OCCIDENTE: en 6.41 mts, con carretera que conduce a la Acequia”.

Afirma que, con el ánimo de terminar el contrato de arrendamiento el 27 de marzo de 2021 el demandante hizo entrega al demandado de un oficio que fue recibido el 5 de abril del mismo año, el cual no cumplía los requisitos de la Ley 820 de 2003, razón por la que, desistió la terminación a fin de evitar la indemnización al arrendatario.

Señala que, el 23 de enero de 2022 entregó de manera personal un nuevo oficio comunicando que el contrato celebrado el 29 de junio de 2019 y prorrogado el 29 de junio 2021, se terminaría el 29 de junio de 2022, indicando además que, se adeuda las sumas de \$200.000 y \$1.000.000 correspondientes a los meses de enero y julio de 2020 respectivamente. Igualmente, resalta que el inmueble arrendado se puso en venta y no fue posible materializarla por falta de colaboración del señor JORGE ANDRÉS HERNÁNDEZ.

IV. TRÁMITE PROCESAL

La presente demanda correspondió por reparto el 01 de julio de 2022, fue admitida mediante auto interlocutorio N° 1647 del día 26 del mismo mes y, donde se dispuso, correr traslado a la parte demandada para que se hiciera parte en este asunto.

El 28 de julio de 2022, el demandado fue notificado a través del correo electrónico kellyaltasol@gmail.com, el mismo que fue indicado en el escrito de demanda, de conformidad con lo estipulado en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, quien guardó silencio.

Por cuanto la causal de restitución hace referencia a la terminación del contrato y por mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramita en única instancia, conforme a lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 384 del C.G.P.

V. PRESUPUESTOS PROCESALES

De los documentos que reposan en el plenario, principalmente del contrato de arrendamiento, se puede predicar que los sujetos procesales que participan en este asunto, tienen la capacidad para ser parte y comparecer en juicio, materializada por el actor con el libelo incoatorio; existe demanda al cumplir con los requisitos de la ley procesal; es el juzgado competente para conocer de la acción por la naturaleza y cuantía 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 arrendador por la terminación del contrato y mora en el pago del canon de arrendamiento.

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 finalidad principal, 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 C.G.P., como declarativo de restitución de inmueble arrendado, de única instancia para este evento, de conformidad con el numeral 9º de la misma disposición, como quiera que la causal de restitución sea la mora en el pago del canon de arrendamiento.

Del análisis del contrato de arrendamiento se puede apreciar que se trata de un predio determinado como finca, pero conforme con lo pactado, dicho fundo fue destinado exclusivamente para vivienda, por lo cual, se aplican las reglas previstas en la ley 820 de 2003.

Si bien, en el escrito de demanda se alega que la restitución del inmueble obedece a la terminación del contrato, de los documentos adjuntos se puede establecer que los mismos no cumplen con los presupuestos del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, razón por la que, no podrá tenerse en cuenta dicha causal.

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 3º del C. G. del P., es decir, pronunciando la correspondiente sentencia.

Como prolegómenos tenemos que, el artículo 1973 del Código Civil precisa que, *“el 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 incorporea, a título precario, a cambio de un pago por ese uso, el cual puede hacerse periódicamente.

Por su parte, el demandado JORGE ANDRÉS HERNÁNDEZ DÍAZ, como ya se dijo, durante el término de traslado de la demanda guardó silencio.

Conforme con lo dicho en precedencia, habrá lugar a acceder a declarar la terminación del contrato celebrado el 29 de junio de 2019 entre LUIS ÁNGEL HINCAPIÉ BARRERA en calidad de arrendador y el señor JORGE ANDRÉS HERNÁNDEZ DÍAZ como arrendatario, de acuerdo con la cláusula invocada consistente en el incumplimiento en el pago de los canones de arrendamiento descritos en la demanda, y así se ordenará en la parte motiva de la presente providencia.

De igual manera, se concederá la pretensión consecencial, es decir, la entrega del inmueble materia de restitución a favor del demandante, y se condenará en costas y agencias en derecho a la parte demandada, las cuales se tasarán en un 15% de las pretensiones tomando como suma la determinada

para efectos de cánones adeudados, de conformidad con lo señalado en el numeral 1 del artículo 365 del C.G.P. y el Acuerdo N° PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016.

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 el señor LUIS ÁNGEL HINCAPIÉ BARRERA como arrendador del bien inmueble con destinación rural objeto de restitución, ubicado en la Avenida 9 N° 6-168 en la calle que conduce del parque principal a la acequia del corregimiento de Rozo del municipio de Palmira, y JORGE ANDRÉS HERNÁNDEZ DÍAZ, en su calidad de arrendatario, por el incumplimiento en los pagos de los cánones de arrendamiento causados en los meses de enero y julio de 2020, por la razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado JORGE ANDRÉS HERNÁNDEZ DÍAZ en calidad de arrendatario del bien inmueble con destinación rural, en la Avenida 9 No. 6 – 168 en la calle que conduce del parque principal a la acequia del corregimiento de Rozo del municipio de Palmira, proceda a **la restitución dentro de los cinco (05) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia**, de dicho bien a favor del demandante LUIS ÁNGEL HINCAPIÉ BARRERA, en calidad de arrendatario del mismo.

TERCERO: CONDENAR en costas y agencias en derecho a la parte demandada. Por Secretaría líquidense. Se fijan como agencias en derecho la suma de **\$180.000**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO
Juez

2

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: **54c8e1271b037dcd6c4088d6daf25e2ee0894efb69410ac1e3a5e4f9cf1e8033**

Documento generado en 14/09/2022 01:17:44 PM

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