REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE VENECIA – ANTIOQUIA
VEINTIDOS DE OCTUBRE DE DOS MI VEINTIUNO

Referencia: Restitución de bien inmueble
Demandante: Luis Carlos Vélez Restrepo
Demandado: Carlos Enrique González.
Radicado: 05861 40 89 001 2020 00107 00
Providencia Sentencia N°054.
Decisión Decreta Restitución de Inmueble.

El señor LUIS CARLOS VÉLEZ RESTREPO, identificado con la cédula de ciudadanía N°15.520,033, a través de apoderado judicial demandó en proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE, en contra del señor CARLOS ENRIQUE GONZALEZ, identificado con la cedula de ciudadanía N°3.655.875, a fin de obtener la restitución sobre el inmueble identificado con la matricula inmobiliaria Nro. 010-10727 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fredonia, Antioquia.

PRESUPUESTOS FÁCTICOS:

Para fundamentar las pretensiones se manifestó que el señor CARLOS ENRIQUE GONZALEZ, en calidad de arrendador, mediante documento privado de fecha 30 de septiembre de 2001, suscribió con el señor CARLOS ENRIQUE GONZALEZ, contrato de arrendamiento de un local comercial denominado local N°2, ubicado en la calle Bolívar N°51 , con la carrera Benjamín N°50-02, con una superficie de 5.10 metros de frente por 9 metros de centro, con una superficie total de 49.13 metros cuadrados, con todas sus mejoras y anexidades correspondiente, construido de material y techo de losa o plancha y sus dos mejoras correspondientes, cuyos linderos generales son los siguientes “Por el frente con la calle Bolívar; Por el costado derecho, con la carrera Benjamín Herrera; por el centro con local número 3 adjudicado a la señora María Irma Vélez Sierra, en esta partición; Por el costado izquierdo con el local N°1, adjudicado también a la señora María Irma Vélez Sierra”. El inmueble ante descrito cuenta con la matrícula inmobiliaria Nro. 010-9134 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fredonia, Antioquia.

Señala que el señor CARLOS ENRIQUE GONZALEZ, canceló oportunamente hasta el mes de marzo de 2020, el valor del canon de arrendamiento; que no canceló el canon

de arrendamiento de los meses de abril y mayo; que para el mes de junio solo canceló la suma de $600.000; que para el mes de Julio y agosto solo canceló la mitad del valor pactado, esto es, de $550.000; en el mes de septiembre pagó la suma de $1.700.00. Que el señor Carlos González no ha querido pagar el canon pactado, que a la fecha de presentación de la demanda adeuda la suma de $3.200.000. Se le ha requerido para que haga entregue del inmueble y se niega a la entrega del mismo

PRETENSIONES

Se declare la terminación del contrato de arrendamiento de del local comercial Nº2, mencionado en los hechos primero y segundo de la demanda, por el incumplimiento en que incurrió el arrendatario señor CARLOS GONZALEZ e cuanto a las obligaciones de pago del canon de arrendamiento en las fechas estipuladas.

Se condena al demandado CARLOS ENRIQUE GONZALEZ a restituir al demandante LUIS CARLOS VELEZ RESTREPO, el inmueble arrendado (Local Comercial) mencionado en el hecho primero, así como los enseres detallados en el inventario de propiedad del señor VELEZ RESTREPO.

Que no se escuche al señor CARLOS ENRIQUE GONZALEZ, en el transcurso del proceso, mientras no consigne el valor de los cánones adeudados y todos los que se sigan causando al futuro en cuanto el arrendatario siga ocupando el Inmueble.

Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del demandante LUIS CARLOS VELEZ RESTREPO, así como los enseres. De no efectuarse la entrega voluntaria dentro del término de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario competente para que practique la diligencia de lanzamiento, dándole la facultad de allanar en sentido explicito. Art.112 del C.G. del P.

PRESUPUESTOS PROCESALES

Este Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción y lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución; así mismo, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del CGP.

La legitimación en la causa por activa, consiste en que el demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que el demandado tenga la calidad de arrendatario, requisitos estos que se cumplen luego de dar lectura al contrato de arrendamiento arrimado al plenario.

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial 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 el demandante y el demandado es 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 mismo estado en que la recibió y entregara al arrendador al vencimiento del contrato y 3º. Pagar el precio del arriendo.

Tramitado en debida forma este asunto, tenemos como la parte convocada por pasiva el día 11 de agosto de 2021 se rehusó a recibir el sobre contentivo de la providencia que admitió la demanda de Restitución de bien inmueble. Dada la anterior conducta, el Despacho le dio aplicación al Nral. 4° del artículo 291 del C.G. del P., entiéndese como entregado el auto admisorio de la demanda al señor CARLOS ENRIQUE GONZALEZ. De allí que la notificación personal se concibió realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje o la entrega física del auto admisorio de la demanda, esto es, miércoles 11 y jueves 12 de agosto de 2021 y el término de los 10 días del traslado para contestar la demanda corrieron desde el día siguiente al de la notificación, conforme a las previsiones del art.8 inciso 3 del Decreto 806 de 2020, esto es, viernes 13, martes 17, miércoles 18, jueves 19, viernes 20, lunes 23, martes 24, miércoles 25, jueves 26 y viernes 27 de agosto de 2021.(Fls.37-38 del Exp.), sin que se diera respuesta a la misma.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial se finca en el artículo 22 nral 1° de la Ley 820 del 2003. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: 1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato y el nral 1° del art. 518 del Código de Comercio, según lo cual el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento.

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, 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 el incumplimiento de las cláusulas contractuales y durante el término del traslado la parte demandada no se pronunció, ni formuló ninguna clase de oposición a las súplicas del pretensor; por lo que se impone como norma de derecho, 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 vista de la inexistencia de oposición a los argumentos del demandante, tenemos cumplida la causal de terminación del contrato del local comercial y por tanto, deberá prosperar la pretensión, ordenar la restitución del bien inmueble cedido al acá demandado.

En razón y mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE VENECIA, ANTIOQUIA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A

PRIMERO: DECLÁRESE judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor LUIS CARLOS VÉLEZ RESTREPO, identificado con la cédula de ciudadanía N°15.520,033, como arrendador y el señor CARLOS ENRIQUE GONZALEZ, identificado con la cedula de ciudadanía N°3.655.875 como arrendatario, celebrado el día 30 de noviembre de 2001, sobre el bien inmueble destinado a local comercial, denominado local 2, identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 010-9134 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fredonia, Antioquia, ubicado en la calle Bolívar N°51, con la carrera Benjamín N°50-02, con una superficie de 5.10 metros de frente por 9 metros de centro, con una superficie total de 49.13 metros cuadrados, con todas sus mejoras y anexidades correspondiente, construido de material y techo de losa o plancha, cuyos linderos generales son los siguientes “Por el frente con la calle Bolívar; Por el costado derecho, con la carrera Benjamín Herrera; por el centro con local número 3 adjudicado a la señora María Irma Vélez Sierra, en esta partición; Por el costado izquierdo con el local N°1, adjudicado también a la señora María Irma Vélez Sierra”, por incumplimiento de las cláusulas contractuales.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena al demandado CARLOS ENRIQUE GONZALEZ, restituir y entregar el bien inmueble destinado a local comercial, denominado local 2, identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 010-9134 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fredonia, Antioquia, ubicado en la calle Bolívar N°51, con la carrera Benjamín N°50-02 al demandante LUIS CARLOS VELEZ RESTREPO, para lo cual contará con el término de tres (3) días, contado a partir de la ejecutoria de la presente sentencia.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma CUATROCIENTOS SESENTA MIL PESOS ($460.000). Liquídese por secretaria las costas.

N O T I F Í Q U E S E

CÉSAR AUGUSTO BEDOYA RAMÍREZ
JUEZ

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE VENECIA - ANTIOQUIA
Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) se notifica a las partes la presente providencia por anotación en Estados No. 084

Venecia (Ant.) 25 de octubre de 2021.

SORAYA MARIA LONDOÑO
Secretaria