



**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE
SAN ESTANISLAO DE KOSTKA-BOL**

RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO RAD.
13647408900120220016600 DTE: ANGELA HERRERA DE
GARCIA, DDO: JHONY PEREZ TORRES

FEBRERO VEINTIOCHO (28) DE DOS MIL VEINTITRES (2023)

Procede el Despacho a proferir sentencia que en derecho corresponda, dentro del proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado, instaurado por la señora **ANGELA HERRERA DE GARCIA**, a través de apoderado judicial, contra el señor **JHONY PEREZ TORRES**, sin que se observe causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

HECHOS:

- 1.** En atención al documento privado (contrato de arrendamiento) de fecha 12 de marzo de 2009, la señora ANGELA HERRERA DE GARCIA entregó a título de arrendamiento al señor JHONY PEREZ TORRES un inmueble ubicado en el Municipio de San Estanislao de Kostka-Bol., transversal 15 No. 15-10 cuyos linderos y medidas según Escritura Pública No. 1 de 5 de enero de enero de 1996 de la Notaría Única de San Estanislao de Kostka-Bol. Son estos: FRENTE con callejón Córdoba hoy diagonal 15 y la calle Bolívar o calle 23 en medio con el antiguo mercado público y mide 22 mts; DERECHA con propiedad que fue de ANDRES RAMOS PEREZ hoy de NURIS RAMOS CARDENAS y mide 56 mts; IZQUIERDA con propiedad que fue de los sucesores de VICENTA ALFARO BERRIO hoy de los sucesores de SOCORRO POLO y mide 39 mts; FONDO con propiedad de los sucesores de FRANCISCO GARCIA RAMOS y mide 16 mts.
- 2.** Las partes acordaron un canon de \$440.000 mensuales y el último contrato firmado fue el 18 de marzo de 2018. A partir de la fecha, dice la demandante que el demandado se niega a firmar nuevos contratos y no paga oportunamente los cánones, debiendo hacerlo todos los 18 de cada mes. Por tal razón, ha sido requerido en varias ocasiones para la entrega del inmueble, sin que se hubieran atendido las citaciones.
- 3.** Además de lo anterior, señala la parte demandante que el demandado a fecha mayo de 2022 tenía una deuda por servicio de energía eléctrica, por un valor de \$23.634.323,47. En conclusión, refiere que las causales por las cuales pide la terminación del contrato de arrendamiento son la mora en el pago de los cánones, de los cuales dice que actualmente el demandado le debe cuatro cánones, y también por la mora en el pago del servicio de energía eléctrica, obligación contractual del demandado.
- 4.** También refiere la demandante que el demandado desvió el objeto del contrato de arrendamiento, pues dejó de dedicarlo exclusivamente al uso de un restaurante y eventos, conforme lo pactado, sino que actualmente lo ocupan personas que se dedican a la labor de soldadura.

PRETENSIONES:

La señora ANGELA HERRERA DE GARCIA, a través de apoderado judicial, formuló demanda verbal de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE, contra

JHONY PEREZ TORRES, pretendiendo: **a)** Que se declare judicialmente terminado el contrato suscrito entre las partes el 18 de marzo de 2018 por incumplimiento del demandado de sus obligaciones de pagar el canon oportunamente, así como pagar oportunamente el servicio público de energía eléctrica. **b)** Que se ordene la restitución y la entrega del bien a la arrendadora. **c)** Que se condene al demandado al pago de costas, incluidas las agencias en derecho.

ACTUACION PROCESAL:

a) La demanda presentada el día 28 de noviembre de 2022, fue admitida mediante auto de la misma fecha, por reunir los requisitos de ley.

b) El señor JHONY PEREZ TORRES, se notificó personalmente, en la forma establecida en los artículos 6 y 8 de la Ley 2213 de 2022. Inicialmente se acreditó el envío físico de la demanda, la cual fue recibida el 29 de noviembre de 2022.



Número del Certificado: LW10353979
el cual puede rastrear en: <https://ammensajes.com>



CERTIFICA QUE:		
En cumplimiento de las disposiciones del Código General del Proceso, la empresa de mensajería AM MENSAJES S.A.S., empresa de servicio postal autorizado por el Min TIC, recibió y cotejó los documentos que aquí se adjuntan.		
JUZGADO:	CORREO CERTIFICADO	CIUDAD: SAN ESTANISLAO
DIRECCIÓN DEL JUZGADO:		ANEXOS:
ARTÍCULO:		NATURALEZA DEL PROCESO:
RADICADO NÚMERO:		
DEMANDANTE:	FRANCISCO JAVIER CASTRO TEHERAN	
ENVIAZO POR:	LOGISTICA JUDICIAL HOYOS OROZCO (FRANCISCO JAVIER CASTRO TEHERAN)	
OTRAS DESTINATARIOS:	JHONY PEREZ TORRES	
DEMANDADO:		
DIRECCIÓN:	TRV 18 # 15-10 DIAGONAL MERCADO PÚBLICO RESTAURANTE CARBON DE PALO	CIUDAD: SAN ESTANISLAO

RESULTADOS DE LA ENTREGA		
FECHA DE ENTREGA:	29 DE NOVIEMBRE DE 2022	
RECIDIDO POR:	JHONY PEREZ TORRES	
IDENTIFICACIÓN:		TELÉFONO:
OBSERVACIÓN:	LA PERSONA A NOTIFICAR SI RESIDE O LABORA EN ESTA DIRECCION	

CONSTANCIA DE LA ENTREGA		
		
FECHA DE ENTREGA: 29 DE NOVIEMBRE DE 2022 RECIPIENTE: JHONY PEREZ TORRES DIRECCION: TRV 18 # 15-10 DIAGONAL MERCADO PÚBLICO RESTAURANTE CARBON DE PALO CONSIGNATARIO: FRANCISCO JAVIER CASTRO TEHERAN DEPARTAMENTO: CALdas MUNICIPIO: San Estanislao COLONIA: Centro DETALLE: Oficina de Correos VALOR TOTAL: \$0.00 FECHA DE ENTREGA: 29 DE NOVIEMBRE DE 2022 RECIPIENTE: JHONY PEREZ TORRES DIRECCION: TRV 18 # 15-10 DIAGONAL MERCADO PÚBLICO RESTAURANTE CARBON DE PALO CONSIGNATARIO: FRANCISCO JAVIER CASTRO TEHERAN DEPARTAMENTO: CALdas MUNICIPIO: San Estanislao COLONIA: Centro DETALLE: Oficina de Correos VALOR TOTAL: \$0.00		

Luego, se efectuó el envío del auto admisorio de la demanda:

CERTIFICA QUE:		
En cumplimiento de las disposiciones del Código General del Proceso, la empresa de mensajería AM MENSAJES S.A.S., empresa de servicio postal autorizado por el Min TIC, recibió y cotejó los documentos que aquí se adjuntan.		
JUZGADO:	PROMOCIÓN MUNICIPAL DE SAN ESTANISLAO DE COSTA	
DIRECCIÓN DEL JUZGADO:		CIUDAD: SAN ESTANISLAO
ARTÍCULO:	CITACION PARA DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL ART. 291 DEL C.G.P.	ANEXOS: Auto admisorio
RADICADO NÚMERO:	2022-001686	NATURALEZA DEL PROCESO: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRIENDADO
DEMANDANTE:	ANGELA HERRERA DE GARCIA	
ENVIAZO POR:	LOGISTICA JUDICIAL HOYOS OROZCO (FRANCISCO JAVIER CASTRO TEHERAN)	
OTRAS DESTINATARIOS:	JHONY PEREZ TORRES	
DEMANDADO:	JHONY PEREZ TORRES	
DIRECCIÓN:	RESTAURANTE CARBON DE PALO-IV 18 # 15-10 DIAGONAL AL MERCADO PÚBLICO	CIUDAD: SAN ESTANISLAO

RESULTADOS DE LA ENTREGA		
FECHA DE ENTREGA:	22 DE ENERO DE 2023	
RECIDIDO POR:	JHONY P.	
IDENTIFICACIÓN:		TELÉFONO:
OBSERVACIÓN:	LA PERSONA A NOTIFICAR SI RESIDE O LABORA EN ESTA DIRECCION	

CONSTANCIA DE LA ENTREGA		
		
FECHA DE ENTREGA: 22 DE ENERO DE 2023 RECIPIENTE: JHONY P. DIRECCION: RESTAURANTE CARBON DE PALO-IV 18 # 15-10 DIAGONAL AL MERCADO PÚBLICO CONSIGNATARIO: ANGELA HERRERA DE GARCIA DEPARTAMENTO: CALdas MUNICIPIO: San Estanislao COLONIA: Centro DETALLE: Oficina de Correos VALOR TOTAL: \$0.00 FECHA DE ENTREGA: 22 DE ENERO DE 2023 RECIPIENTE: JHONY P. DIRECCION: RESTAURANTE CARBON DE PALO-IV 18 # 15-10 DIAGONAL AL MERCADO PÚBLICO CONSIGNATARIO: ANGELA HERRERA DE GARCIA DEPARTAMENTO: CALdas MUNICIPIO: San Estanislao COLONIA: Centro DETALLE: Oficina de Correos VALOR TOTAL: \$0.00		

Dos días después del recibo, esto es el 25 de enero de 2023, se entiende notificado en forma personal a la parte demandada conforme los artículos 6 y 8 de la Ley 2213 de 2022, estando hasta la fecha, vencido el traslado de la demanda.

c) El demandado no contestó la demanda.

CONSIDERACIONES:

1. Teniendo en cuenta que para proferir una decisión judicial de fondo que clausure definitivamente un proceso, deben encontrarse configurados los presupuestos procésales para la validez formal del proceso -Demandas en Forma, Competencia del Juez, Capacidad para ser Parte y Capacidad Procesal-, al igual que los presupuestos materiales de la acción -legitimación en la causa, interés para obrar y tutela jurídica-, observa el Despacho que en el asunto puesto a conocimiento de esta judicatura, dichos elementos se encuentran diáfanaamente estructurados, razón por la cual es posible adentrarse en el correspondiente estudio de fondo.

2. Sea lo primero indicar, que el contrato de arrendamiento de acuerdo con el artículo 1973 del Código Civil, es aquel en el que las dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el goce de una cosa que puede ser mueble o inmueble, o a ejecutar una obra o prestar un servicio y, la otra, a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. El artículo 1982 del mismo estatuto, establece además que, para el arrendador, surgen las obligaciones de entregar el bien y permitir su uso y goce al arrendatario; mientras que para este surgen las de pagar el precio correspondiente al canon por la tenencia del bien, conservarlo conforme al destino que debe dársele y restituirlo en la oportunidad convenida (arts. 1996 y ss C.C.).

El incumplimiento de cualquiera de esas obligaciones es el que da lugar al proceso de restitución de inmueble arrendado regulado íntegramente en el artículo 384 del Código General del Proceso, pues esas disposiciones se aplican para resolver todas las controversias relativas a la restitución de la tenencia por arrendamiento, cualquiera que sea la causa invocada ya se trate de locales comerciales o urbanos.

Por su parte, el numeral 1º del artículo 384 del Código General del Proceso, establece que la demanda de Restitución de Inmueble Arrendado debe contener la prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria. El numeral 3º de esa misma norma señala, además, que cuando el demandado no se opone se debe dictar sentencia ordenando la restitución y, el numeral 4º, que cuando la demanda se fundamenta en «falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato», el demandado no será oído en el proceso hasta tanto demuestre haberlos cancelado, bien consignando a órdenes del juzgado su valor, o bien presentando recibos de pago o de consignación correspondientes a los últimos tres meses, salvo que se haya discutido en la contestación de la demanda la existencia del contrato.

Por eso, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, o no cumple con la carga de demostrar el pago de los cánones, el

demandante presenta prueba del contrato y el juez no decreta pruebas de oficio, se debe dictar la sentencia de lanzamiento disponiendo la restitución del bien tal como lo ordena perentoriamente el numeral 3º del artículo 384 citado.

En el mismo sentido, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia STC de 25 de mayo de 2011, radicación 011-00033-01, al pronunciarse sobre el trámite de esta clase de asuntos con base en el artículo 424 del C.P.C., cuya redacción es similar a la del artículo 384 del C.G. del P., señaló: «... *la ley procesal impone, como condición para ser oído en el proceso, que el demandado cumpla con la carga de demostrar que realizó el pago de los cánones cuyo incumplimiento motiva la demanda de restitución, o de consignar su valor a órdenes del juzgado. De acuerdo con la disposición transcrita, sólo se pueden tener en cuenta las defensas de quien cumpla con dicha carga; en caso contrario, se considerará que el demandado no se opuso a las pretensiones de la demanda. En este último evento, si el demandante aportó el contrato de arrendamiento y no hay necesidad de practicar pruebas de oficio, el juez debe proferir sentencia de lanzamiento».*

3. Para el caso concreto, la demandante ANGELA HERRERA DE GARCIA aduce que el arrendatario JHONY PEREZ TORRES incumplió con el pago de los cánones en la fecha establecida en el contrato de arrendamiento de fecha 12 de marzo de 2009 y prorroga de 18 de marzo de 2018, sobre un inmueble ubicado en el Municipio de San Estanislao de Kostka-Bol., transversal 15 No. 15-10 cuyos linderos y medidas según Escritura Pública No. 1 de 5 de enero de enero de 1996 de la Notaría Única de San Estanislao de Kostka-Bol. De los cánones dice que le debe cuatro, y de los servicios públicos, dice que tiene una deuda vigente con la empresa que presta el servicio de energía eléctrica. Manifiesta haberlo requerido para la entrega del inmueble. Además, alega que al inmueble se le ha dado una destinación comercial diferente a la pactada.

El contrato de arrendamiento génesis del asunto se encuentra probado, con los documentos de 12 de marzo de 2009 y de 18 de marzo de 2018. El demandado, teniendo como carga probatoria desvirtuarlo, no lo hizo oportunamente. Por el contrario, a pesar de haberse notificado conforme se expuso en el acápite de antecedentes, no contestó la demanda, ni aportó constancia del pago de los cánones adeudados ni de los que se generaron en el transcurso de proceso.

De suerte que, como en el presente caso la causal invocada para la terminación del contrato es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y de los servicios públicos, se exime al actor de probar ese supuesto de hecho, por tratarse de una negación indefinida, según el artículo 167 del CGP; trasladándose así al demandado la carga de desvirtuar los hechos de la demanda, lo cual no hizo, como tampoco cumplió con la obligación legal, recordada en el auto admisorio que le fue notificado, de pagar los cánones que se generaran en el transcurso del proceso, así como aquellos que se encontraba adeudando.

Así las cosas, cuando el numeral 3º del artículo 384 del CGP autoriza al juez para fallar sin agotar todo el trámite procesal, es porque, si el demandado no se opone como en el presente caso, y se aporta prueba del contrato, lo que procede es dictar la sentencia de restitución. Esto en consonancia también, con las consecuencias respecto de la falta de contestación de la demanda, que se consagran en el artículo 97 del CGP.

Se concluye entonces que no existe prueba alguna que desvirtúe el contrato de arrendamiento ni el incumplimiento invocado con respecto de las obligaciones del arrendatario. Luego, cumplidos los presupuestos legales para la prosperidad de las pretensiones, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y, en consecuencia, la restitución del bien inmueble dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, so pena de ordenar el lanzamiento a través de la diligencia de entrega prevista en los artículos 308 y siguientes del CGP.

EN RAZÓN Y MÉRITO DE LO EXPUESTO, EL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN ESTANISLAO DE KOSTKA-BOL., EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento de fecha 12 de marzo de 2009 y prorroga de 18 de marzo de 2018, celebrado entre la señora ANGELA HERRERA DE GARCIA y el señor JHONY PEREZ TORRES sobre un inmueble ubicado en el Municipio de San Estanislao de Kostka-Bol., transversal 15 No. 15-10 cuyos linderos y medidas según Escritura Pública No. 1 de 5 de enero de enero de 1996 de la Notaría Única de San Estanislao de Kostka-Bol. Son: FRENTE con callejón Córdoba hoy diagonal 15 y la calle Bolívar o calle 23 en medio con el antiguo mercado público y mide 22 mts; DERECHA con propiedad que fue de ANDRES RAMOS PEREZ hoy de NURIS RAMOS CARDENAS y mide 56 mts; IZQUIERDA con propiedad que fue de los sucesores de VICENTA ALFARO BERRIO hoy de los sucesores de SOCORRO POLO y mide 39 mts; FONDO con propiedad de los sucesores de FRANCISCO GARCIA RAMOS y mide 16 mts.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado locatario JHONY PEREZ TORRES, la restitución a la arrendadora señora ANGELA HERRERA DE GARCIA del bien inmueble descrito en el numeral primero de esta providencia, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión y, en el evento en que no se produzca la entrega ordenada, COMISIONAR a la Inspectoría de Policía de San Estanislao de Kostka-Bol. y librarsele el despacho comisorio correspondiente con los insertos necesarios.

TERCERO: NO CONDENAR en costas por no haberse causado, debido a la falta de contestación de la demanda (num. 8 art. 365 CGP).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

PATRICIA DEL CARMEN LOPEZ CANCHILA

JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN ESTANISLAO DE KOSTKA-BOL

Firmado Por:

Patricia Del Carmen Lopez Canchila

Juez

Juzgado Municipal

**Juzgado 001 Promiscuo Municipal
San Estanislao - Bolívar**

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: **17cb511d625fe214a5c9b95d0ebb15146cd2eb2347ea6115ad438d6e50087d96**
Documento generado en 28/02/2023 10:25:10 AM

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