

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



**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
ZAMBRANO- BOLIVAR**

Zambrano, (Bolívar) Diciembre cinco (05) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

PROCESO : Restitución de inmueble arrendado.
DEMANDANTE : HOMER ENRIQUE ARAUJO ACUÑA.
DEMANDADO : JOSÉ CARLOS RUIZ ORTIZ.
RADICACIÓN : No. 13894-4089-001-2023-00068-00

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Para resolver lo pertinente, ha pasado al Despacho el presente proceso de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por el señor HOMER ENRIQUE ARAUJO ACUÑA., quien actúa a través de apoderado judicial, en contra el señor JOSÉ CARLOS RUIZ ORTIZ.

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, corresponde proferir la decisión de fondo, estudio que acomete el Despacho, encontrándose las presentes diligencias en turno para sentencia.

II. HECHOS

1. Que entre el demandante HOMER ENRIQUE ARAUJO ACUÑA y el señor JOSÉ CARLOS RUIZ ORTIZ, se celebró un contrato escrito de arrendamiento de vivienda, respecto del predio ubicado en el barrio san Sebastián Kilómetro Uno de la carretera que conduce del municipio de Zambrano a él Carmen de Bolívar o carrera 18 N° 17-45, anotando que en el inmueble funciona un establecimiento de negocio conocido como “LA SOMBRITA”, contrato con un término de duración de seis meses contados desde el 1 de mayo de 2021 hasta el 1 de noviembre de 2021, con un canon de arriendo mensual de (\$800.000), pagaderos los primeros de cada mes.

2. Que el señor JOSÉ CARLOS RUIZ ORTIZ, incumplió con el contrato de arriendo, teniendo en cuenta que dejó de cancelar dos meses de arriendo y el servicio de energía electrónica, precisando que de este último adeuda trece meses, para un total de (\$4.520270).
3. Que el señor JOSÉ CARLOS RUIZ ORTIZ, sin autorización del arrendador, instaló el servicio de gas, el cual no cancela, situación que afecta sus derechos.
4. Aduce que el arrendatario, manifestó que no va a continuar con el contrato de arriendo, señalando que el día 20 de agosto de 2023, le entregó las llaves del predio, sin embargo, se niega a entregarle el inmueble, razón por la cual, dio inicio al presente proceso de restitución.
5. Que ha enviado al demandado dos requerimientos informándole de la terminación del contrato, por lo cual, se encuentra constituido en mora.

II. PRETENSIONES:

Con base a los hechos anteriormente narrados el demandante solicita lo siguiente:

1. Declarar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre HOMER ENRIQUE ARAUJO ACUÑA y el señor JOSÉ CARLOS RUIZ ORTIZ, por la configuración de las causales consagradas en los numerales 1,2, y 5 de la ley 820 de 2003.
2. Se ordene al señor JOSÉ CARLOS RUIZ ORTIZ, en su condición de arrendatario restituir a favor del arrendatario HOMER ENRIQUE ARAUJO ACUÑA, el inmueble objeto de la presente demanda.
3. Que se ordene la diligencia de entrega del bien inmueble a favor del señor HOMER ENRIQUE ARAUJO ACUÑA.
4. Que se condene al demandado a cancelar los servicios públicos no cancelados, las multas y demás emolumentos derivados del contrato.
5. Que se condene en costas y agencias en derecho al demandado.

III. ACTUACIÓN JUDICIAL:

La presente demanda se admitió por auto de fecha 4 de octubre de 2023, ordenándose notificar la existencia del proceso al demandado en los términos de los artículos 291 y 292 del C. G del P., asimismo, se ordenó correr traslado por el término de 10 días a la parte pasiva, previniéndole que la demanda se fundamenta en la mora en el pago del canon de arrendamiento y de los servicios públicos domiciliarios, por lo tanto, para ser oído en el proceso debía demostrar la consignación a órdenes del juzgado de la suma total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y demás conceptos adeudados.

Posteriormente, tenemos que el demandado JOSÉ CARLOS RUIZ ORTIZ, por medio de correo remitido al correo institucional del Juzgado, de fecha 25 de octubre de 2023, a través de apoderado judicial, contestó la demanda y se opuso a las pretensiones de la misma. Lo anterior permite concluir que se encuentra debidamente notificado de las actuaciones surtidas al interior del proceso (auto admisorio).

A pesar de la respuesta efectuada, mediante auto del 22 de noviembre de 2023, el despacho dispuso no oír el extremo pasivo, hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, y los causados hasta la fecha, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel. Sin embargo, hasta la fecha no lo ha hecho, produciéndose en consecuencia el vencimiento del traslado de la demanda y contestación sin que haya lugar a tener en cuenta el memorial presentado. De esta forma, como quiera que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, ni incidente alguno por resolver, se procede a decidir de fondo, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia en el Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente se cumplen en el libelo. Las partes demandante y demandada, se encuentran legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva, en su carácter de arrendador y arrendatario, respectivamente.

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, 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. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

A pesar que el contrato fue aportado en copia tiene el mismo valor probatorio que el original al tenor de lo dispuesto en el artículo 246 del C. General del Proceso, constando en dicho documento las obligaciones de las partes, la destinación del bien, además, el contrato no fue tachado u objetado en su firma y contenido por el extremo pasivo.

Una de las obligaciones del arrendatario era la de cancelar el canon de arrendamiento en la forma y término estipulado en el contrato, según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil; en éste caso, alega la parte actora que el demandado se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento desde el mes de julio, agosto y septiembre de 2023. La mencionada causal (mora en el pago de los cánones de arrendamiento) no fue desvirtuada a plenitud por el arrendatario, pues no acreditó el pago de la suma adeudada (\$2.400.000), ni mucho menos el pago de los servicios públicos en mora.

En consecuencia, de conformidad con lo pregonado por el numeral 1º del Art. 384 del C. General del Proceso, esto es, el acompañamiento a la demanda de plena prueba del contrato de arrendamiento, y habiendo ausencia de oposición a la demanda, corresponde al Juzgado dictar sentencia ordenando la restitución del inmueble y declarando la terminación del contrato por incumplimiento de los demandados en sus obligaciones.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cartagena, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado el día 1 de mayo de 2021, entre el señor HOMER ENRIQUE ARAUJO ACUÑA, como arrendador, y el señor el señor JOSÉ CARLOS RUIZ ORTIZ, como arrendatario, sobre el bien inmueble descrito en la demanda, inmueble ubicado en el Barrio San Sebastián Kilómetro Uno de la carretera que conduce del municipio de Zambrano a él Carmen de Bolívar o Carrera 18 N° 17-45.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado restituir el inmueble motivo de la presente acción al demandante, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de ésta providencia; si no lo hiciere voluntariamente, procédase a la entrega del inmueble con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

En éste último evento, a solicitud de la parte actora, se procederá a realizar el correspondiente Despacho Comisorio para el efecto, para lo cual se comisiona al ALCALDE MUNICIPAL DE ZAMBRANO – BOLÍVAR.

TERCERO: CONDENAR en costas al demandado, señálese como agencias en derecho de primera instancia la suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente. Por secretaria liquídense las costas vigentes a la fecha.

CUARTO: EJECUTORIADA esta providencia, desanótese el presente proceso de los libros radicadores que se llevan en el despacho y el sistema de información Justicia XXI y archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

FABIAN ENRIQUE COTES MOZO

JUEZ

Firmado Por:

Fabian Enrique Cotes Mozo

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Zambrano - Bolivar

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: **de6f940f575798e47acb17bc6a6d0f634d8abd02af0855a1d3b57a9fbe804395**

Documento generado en 05/12/2023 05:05:59 PM

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