



### **JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL**

San Bernardo del Viento, dieciocho (18) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

CLASE DE PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO  
 DEMANDANTE: MARCOS JULIO RAMIREZ RAMIREZ CC N° 16.695.212  
 DEMANDADOS: AQUILES GONZALEZ GUERRERO CC 10936676  
 RODOLFO TROCONIS GONZALEZ CC N° 10.929.768,  
 RADICADO N°: 236754089001-2022-00363-00

### **ASUNTO A RESOLVER**

Procede el Despacho a proferir sentencia de que tratan el N° 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, dentro del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado descrito en la referencia.

### **ANTECEDENTES**

MARCOS JULIO RAMIREZ RAMIREZ, a través de apoderado judicial instauró demanda de restitución de inmueble arrendado en contra de los señores AQUILES GONZALEZ GUERRERO y RODOLFO TROCONIS GONZALEZ, para, dentro del trámite de esta, obtener la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre esa mismas partes hoy demandante y demandada el veintitrés (23) de abril de 2019 y respecto de un bien inmueble ubicado en la calle 8 N°6-24 del Municipio de San Bernardo del Viento – Córdoba, con todas sus mejoras y anexidades, predio que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria N° 146- 3795 de la oficina de instrumentos públicos de Lorica, cuyas medidas y linderos son: NORTE: Con el río Sinú, SUR: Calle en medio con predios de Abrahán Guerrero y Petrona Padilla, ESTE: Con predios del Vendedor, OESTE: Con predios de Erlinda Murillo de Genes, con un área de 1.023 mts<sup>2</sup>, y, a consecuencia de lo anterior se ordene a los demandados a restituir el descrito bien objeto del contrato de arrendamiento, se materialice la entrega y se condene en costas a los mismos.

La presente demanda fue admitida a través de auto de fecha veintiuno (21) de noviembre de dos mil veintidós (2022), el que fue notificado al demandado señor AQUILES GONZALEZ GUERRERO, por conducta concluyente de acuerdo a lo contemplado en el artículo 301 del CGP, como quedó sentado en providencia de seis (6) de febrero de dos mil veintitrés (2023); a su vez, respecto del demandado RODOLFO TROCONIS GONZALEZ el acto de notificación fue surtido conforme los postulados de los artículos 291 y 292 del CGP, por aviso, conforme las certificaciones expedidas por la empresa de correos (rehusado) tanto para el acto de entrega de la comunicación de notificación personal como para la notificación por aviso.

El extremo pasivo no presentó oportunamente contestación de la demanda y no propuso excepciones dentro del término legal.

### **CONSIDERACIONES DEL JUZGADO**

#### **1. Decisiones parciales sobre la validez y eficacia del Proceso.**

El Juzgado no vislumbra dentro del proceso vicio alguno que pueda invalidarlo; se encuentran dados todos los presupuestos procesales para dictar una sentencia de fondo como lo son: demanda en forma, competencia del juez, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer, existiendo igualmente legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, por lo que pasamos a estudiar si se dan los presupuestos para declarar la terminación del contrato de arrendamiento sobre inmueble, suscrito entre demandante y demandados, y, consecuentemente, la restitución del inmueble objeto del contrato, en virtud de que éstos no contestaron la demanda ni se opusieron a las pretensiones

#### **2. Problema jurídico.**

Corresponde al Juzgado determinar si es procedente declarar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre demandante y demandado, y la consecuentemente restitución del inmueble objeto del contrato, en virtud de que éstos no se opusieron a las pretensiones de aquella.

### **3. Tesis del Juzgado:**

**El Despacho estima procedente declarar la terminación del contrato de arrendamiento y consecuentemente ordenar la restitución del inmueble arrendado.**

Prescribe el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P, que *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*

En igual sentido y en concordancia con la precitada norma, el párrafo tercero inciso 2º del artículo 390 ibídem, establece:

*“Cuando se trate de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar”.*

En el caso concreto, los demandados no se opusieron al acto introductorio del proceso que nos ocupa dentro del término del traslado de la demanda pese a haber sido notificados en legal forma del auto admisorio de aquella.

Por otro lado, la parte demandante presentó prueba escrita del contrato de arrendamiento convenido con los demandados, lo que por no haber sido objeto de controversia alguna adquiere calidad de plena prueba, amén de reunir las exigencias de documentos privados. Por lo además, el Despacho, por no considerarlas necesarias, no decretó pruebas de oficio.

De tal suerte que, en las circunstancias anotadas, precisa proceder a declarar la terminación del contrato de arrendamiento existente entre las partes, decretar la restitución del bien inmueble arrendado para lo cual se estima prudente y razonable que el mismo sea entregado en el término de treinta (30) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, so pena del lanzamiento y atendiendo la particularidad de que el bien objeto de restitución, como reza el mismo contrato, se refiere a un local comercial destinado a la comercialización de arroz y salvado y que tiene maquinarias empotradas en el mismo, lo que determinará una mayor exigencia para desensamblaje de las mismas; de igual manera, deberá condenarse a la parte demandada al pago de las costas del proceso, dejando ver que, atendiendo los criterios detallados en el acuerdo PSAA16-10554, esto es, la naturaleza del proceso, la calidad y la duración de la gestión realizada por el apoderado, la cuantía del proceso y la inactividad de la parte llamada a resistir.

### **DECISION**

Con fundamento en las expuestas consideraciones, el Juzgado Promiscuo Municipal de San Bernardo del Viento - Córdoba, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

**Primero.-** Declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado por los señores MARCOS JULIO RAMIREZ RAMIREZ como arrendador y AQUILES GONZALEZ GUERRERO y RODOLFO TROCONIS GONZALEZ como arrendatarios el día veintitrés (23) de abril de 2019, respecto del bien inmueble ubicado en la calle 8 N°6-24 del Municipio de San Bernardo del Viento – Córdoba, con todas sus mejoras y anexidades, predio que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria N° 146- 3795 de la oficina de instrumentos públicos de Lorica, cuyas medidas y linderos son: NORTE: Con el río Sinú, SUR: Calle en medio con predios de Abrahán Guerrero y Petrona Padilla, ESTE: Con predios del Vendedor, OESTE: Con predios de Erlinda Murillo de Genes, con un área de 1.023 mts<sup>2</sup>.

**Segundo.-** Ordenar a los demandados AQUILES GONZALEZ GUERRERO y RODOLFO TROCONIS GONZALEZ que, en el término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha

de ejecutoria de esta sentencia, restituyan el precitado inmueble a la parte demandante MARCOS JULIO RAMIREZ RAMIREZ, so pena de ser lanzados del mismo.

**Tercero.-** En caso de incumplimiento de lo dispuesto en el punto anterior, desde ya se comisiona a la Inspección Central de Policía de esta ciudad, con las facultades del comitente, para que efectúe el lanzamiento correspondiente. De ser necesario se libraré el despacho comisorio con los anexos e insertos del caso.

**Cuarto.-** Condenar en costas a los demandados, tásense por secretaria e inclúyase en la liquidación de costas la suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente por concepto de agencias en derecho y conforme lo postula el literal b) numeral 1º artículo 5º del Acuerdo PSAA16-10554.

**Quinto.-** Ejecutoriado este fallo, y cumplidas las diligencias necesarias de entrega del bien, archívese el proceso previas las anotaciones respectivas en los libros radicadores del despacho y en la plataforma TYBA.

### **NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

Firmado Por:  
Juan Carlos Corredor Vasquez  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Juzgado 001 Promiscuo Municipal  
San Bernardo Del Viento - Cordoba

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: **073b590722f3ee48dca721505545836a42b25b02d96ae286cdc6efb537d03943**

Documento generado en 17/05/2023 07:24:53 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**