

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL
ZONA BANANERA

Tres (3) de agosto de dos mil veinte (2020).

RAD.: 2017.00191.00

Procede el despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponda dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

El señor PEPE GNECCO CERCHIARO, como arrendador, celebró un contrato de arrendamiento con JORGE DAVID CALABRIA, como arrendatario, sobre el bien inmueble ubicado en el Municipio de Zona Bananera, vereda de media tapa identificado con folio de matrícula no. 222-15493 cuyos linderos son NORTE: con predios del señor Marco Olarte; SUR: con la quebrada denominada la Florida; ESTE: con predio del señor Jaime Martínez; OESTE: con predios del señor Julio Olivero. Cuya área es de 16 hectáreas correspondiente a 580 metros cuadrados tal como consta en la escritura pública no. 767 del 2 de agosto de 1988 de la Notaria Única de Ciénaga.

Indica que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de 1 año, y el arrendatario se obligó a pagar como canon de arrendamiento la suma de quinientos mil pesos (\$500.000.00) mensuales, pagaderos dentro de los primeros cinco días de cada mes.

Aduce que él demandado incumplió su obligación de pagar los cánones de arrendamiento, pues incurrió en mora en el pago correspondiente a los meses de agosto de 2012 a octubre de 2017.

Manifiesta que en reiteradas ocasiones le solicitó al demandado la entrega del bien inmueble pero él se negó a entregarlo.

Dice que el 15 de septiembre, el demandante se acercó al predio para solicitarle al demandado la entrega del bien inmueble, y se encontró con la sorpresa que el bien esta subarrendado a los señores Eduardo Julio, Enroque Olivero y Aníbal Medina razón por la que se atrasó el pago del canon de arrendamiento. Finalmente expresó que el bien se encuentra deteriorado.

PRETENSIONES

El demandante solicita que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado con JORGE DAVID CALABRIA, como arrendador, sobre el bien inmueble ubicado en el Municipio de Zona Bananera, vereda de media tapa identificado con folio de matrícula no. 222-15493 cuyos linderos son NORTE: con predios del señor Marco Olarte; SUR: con la quebrada denominada la Florida; ESTE: con predio del señor Jaime Martínez; OESTE: con predios del señor Julio Olivero. Cuya área es de 16 hectáreas correspondiente a 580 metros cuadrados tal como consta en la escritura pública no. 767 del 2 de agosto de 1988 de la Notaria Única de Ciénaga.

Que se decrete la restitución del bien inmueble; que se decrete a favor del demandado el derecho de retención de los bienes muebles y enseres de propiedad del demandado y se condene en costas.

DILIGENCIAS PREVIAS

Por auto del 15 de diciembre de 2017 se admitió la demanda y se ordenó correr traslado de ella y sus anexos al demandado, por el término de 20 días.

Habiéndose notificado al demandado JORGE DAVID CALABRIA, personalmente el día 31 de enero de 2018, tal y como consta a folio 21 del expediente, pero guardó silencio.

Entra esta Agencia Judicial a decidir lo que en derecho corresponda en el presente caso, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

El artículo 278 y ss. del Código General del Proceso regula lo relativo a las providencias del Juez, indicando entre otras cosas que en cualquier estado del proceso se deberá dictar sentencia anticipada total o parcialmente, siempre y cuando se presenten cualquiera de los tres (3) eventos que me permito transliterar: "...1.- Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez (372). 2.- Cuando no hubiere pruebas por practicar. 3.- Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, a caducidad, l prescripción extintiva y la carencia de la legitimación en la causa (100 num. 11 inc.2)." (La subraya es propia del juzgado).

En atención a que, en el presente juicio, el extremo pasivo, habiéndose notificado en la secretaria del juzgado del auto admisorio, no contestó demanda ni propuso excepciones, por lo que es procedente dictar sentencia anticipada.

El art. 1973 del Código Civil define el arrendamiento como "... 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 donde se sigue que la principal obligación del arrendatario es la de pagar el precio o canon dentro de los plazos establecidos en el contrato. Naturalmente que para poder deducir el incumplimiento en juicio de tal prestación, previamente, deba acreditarse la existencia de tal convención, puesto que sólo de esa forma será viable examinar un incumplimiento a las cláusulas del contrato, lo cual, para el caso que nos ocupa, fue puesto en evidencia a través de dos declaraciones extraprocesales que aparecen visibles a folios 6 y 7 del cuaderno principal que efectivamente dan cuenta de la existencia del acuerdo de voluntades y de los términos en que tal voluntad fue demarcada por los contratantes.

De otra parte, el numeral 4º del artículo 384 del C. G. del P., inalteradamente ha dispuesto que en procesos de este linaje "Si la demanda se fundamenta en la falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuota de administración u otros conceptos a que este obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino 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 y los demás conceptos adeudados, o en defecto de

lo anterior, cuando presente los recibos de pagos 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 aquél.”.

Así mismo, el numeral 3º Ídem, señala que *“Si el demandado no se opone en el término del traslado a la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”.*

Para el caso, más que averiguado está que deba dársele aplicación a este último precepto normativo puesto que la demandada, pese a que fue notificada en debida forma del auto admisorio de la demanda en que se le atribuyó incumplimiento de su obligación de pagar el canon de arrendamiento, no ejerció su derecho de defensa con todo y que el actor, por su parte, puso en claro que existía un contrato de arrendamiento que lo legitima para promover esta causa. Siendo así entonces, conforme al párrafo que viene de considerarse, se ordenará el lanzamiento al demandado del bien inmueble materia del contrato dándolo por terminado.

En cuando a los subarrendatarios, no se tendrán en cuenta considerando que la cesión del contrato no fue notificada al arrendador por tanto no se puede considerar dentro del proceso como parte ni como interviniente Litis consorte.

Respeto de la retención de los bienes muebles y enseres, se negará tal como se expuso en auto del 15 de diciembre de 2017, considerando que en la demanda se indicó que el bien inmueble se encuentra en subarriendo y no se manifestó si los bienes muebles y enseres son de su propiedad o de los subarrendatarios.

Por lo demás se condenará en costas al demandado fijándose como agencias en derecho la suma de trescientos mil pesos (\$300.000).

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Zona Bananera, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

RESUELVE:

PRIMERO: DAR por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre el señor **PEPE GNECCO CERCHIARO**, en calidad de arrendador, y **JORGE DAVID CALABRIA** como arrendatario por la causal de mora en el pago canon de arrendamiento, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de ésta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, decretar el lanzamiento del demandado del inmueble ubicado en el Municipio de Zona Bananera, vereda de media tapa identificado con folio de matrícula no. 222-15493 cuyos linderos son NORTE: con predios del señor Marco Olarte; SUR: con la quebrada denominada la Florida; ESTE: con predio del señor Jaime Martínez; OESTE: con predios del señor Julio Olivero.

TERCERO: Comisionase al señor Inspector permanente de la Policía de Sevilla (Zona Bananera), para que lleve a cabo la diligencia de lanzamiento. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: Condenar en costas al demandado. Tásense. Fijense como agencias en derecho la suma de trescientos mil pesos (\$300.000).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


YOSIMAR CERCHAR MARTINEZ
Juez

2017.191.00