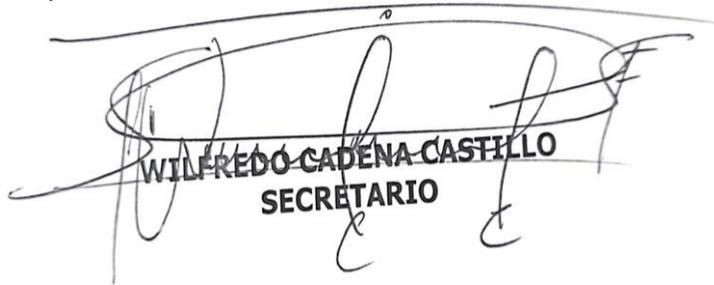




Proceso	RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Radicado	2022-00079
Demandante	CARLOS JULIO BALEN SUAREZ
Demandado	MARCO ANTONIO AGUILAR
Apoderado Dte	JUAN MANUEL ROCHA ROCHA

Constancia: Al despacho de la señora Juez, informando que el demandado, presentó el 05 de septiembre memorial contestando la demanda. Sírvase proveer.

Landázuri, 21 de septiembre 2022.



WILFREDO CADENA CASTILLO
SECRETARIO

JUZGADO PROMISCO MUICIPAL

Landázuri, veintiuno (21) de septiembre de Dos Mil Veintidós (2.022)

El señor **CARLOS JULIO BALEN SUAREZ** a través de apoderado judicial (Dr. JUAN MANUEL ROCHA ROCHA), demanda en proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE a **MARCO ANTONIO AGUILAR**, con el fin de obtener la restitución de un inmueble "vivienda, ubicada en la calle 5 N°. 6-47 del Barrio el Progreso del Municipio de Landázuri, identificada con matrícula inmobiliaria N°. 324-0014029"

PRESUPUESTOS FÁCTICOS:

Para fundamentar las pretensiones, la demanda señala que el propietario en calidad de arrendador, mediante contrato de arrendamiento de fecha 15 de julio de 2021 celebrado con el señor MARCO ANTONIO AGUILAR, pactaron un canon de arrendamiento de **CIENTO OCHENTA MIL PESOS (\$180.000,00)** mensuales.

Indicó que el inmueble dado en arrendamiento, corresponde a vivienda ubicada en la calle 5 N°. 6-47 del Barrio el Progreso del Municipio de Landázuri, identificada con matrícula inmobiliaria N°. 324-0014029. Agrega que el arrendatario MARCO ANTONIO AGUILAR, se sustrajo de la obligación de pagar el canon de arrendamiento en el término estipulado, desde el primer mes de arrendamiento.

Señala la demanda, que el demandado no ha atendido el requerimiento de hacer entrega del inmueble y que le fue remitido oficio para requerir la entrega por medio de empresa de mensajería, pero el señor AGUILAR se negó a recibir la notificación.

Adicionalmente el demandante citó a conciliar al demandado a la Personería Municipal de Landázuri, pero el convocado no asistió

PRETENSIONES:

Solicita el demandante, dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el día quince (15) de julio de 2021, por mora en el pago del canon de arrendamiento.



Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega del inmueble al arrendador, comisionando al funcionario correspondiente para tal; que no se escuche al demandado, mientras no consigne el pago de los cánones adeudados, que se condene al arrendatario al pago de cláusula penal, por valor de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) y que se condene en costas y gastos al demandado.

PRESUPUESTOS PROCESALES

Este Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio del demandado, así mismo la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del C.G.P.

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, según contrato de arrendamiento anexo.

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial el 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, el de arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita. Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre demandante y demandado es una Ley para los contratantes, conforme lo establece el artículo 1602 del Código Civil, 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 y se reducen a tres: 1º. Usar la cosa según los términos del contrato; 2º. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregará al arrendador al vencimiento del contrato y 3º. Pagar el precio del arriendo.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial es la mora en el pago del canon de arrendamiento, esto es, la falta del mismo, desde el inicio del contrato de arrendamiento, el mes de julio de 2021 a la fecha de presentación de la demanda, causal ante la cual de acuerdo con el artículo 384 del Código General del Proceso, el demandado no podrá ser oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total de la deuda o en su defecto, presentando los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos.

De igual manera en el contrato de arrendamiento se pactó cláusula penal, siendo solicitada por medio de la demanda; debe decirse al respecto que:

De conformidad con el artículo 1592 del Código Civil, una cláusula penal es una disposición contractual en virtud de la cual el deudor de una obligación se compromete al cumplimiento de una penalidad en el evento de que no se ejecute o que se retarde la satisfacción de la obligación a su cargo.



En los términos del artículo 1594 del Código Civil, el acreedor podrá exigir el cumplimiento de la obligación principal y el pago de la penalidad al mismo tiempo, siempre y cuando se acredite que i) la penalidad se causa por el simple retardo o ii) las partes expresamente hubieran dispuesto que el pago de la penalidad no extingue la obligación principal. En los demás eventos, el acreedor solamente podrá exigir, a su elección, el pago de la obligación o de la penalidad.

Por otra parte, según lo dispone el artículo 1599 del Código Civil, el acreedor no podrá exigir al deudor que pague conjuntamente la penalidad y la indemnización de perjuicios, salvo que expresamente las partes hubieran contemplado lo contrario. En los eventos en los que no se hubiera contemplado esta salvedad, el acreedor podrá, a su discreción, exigir el pago de la penalidad o solicitar la indemnización de los perjuicios, los cuales deberá acreditar probatoriamente.

En todo caso, debe tenerse en cuenta que, a efectos de exigir el pago de la obligación pecuniaria contenida en la cláusula penal no basta con el simple incumplimiento del deudor, sino que es necesario constituirlo en mora, en los términos del artículo 1608 del Código Civil.

Ahora bien, volviendo al devenir del proceso; una vez notificada la parte llamada al proceso, presentó contestación de la demanda, dentro del término legal, pero no se observa el cumplimiento del artículo 384 ibídem, por lo que no puede ser tenida en cuenta su contestación, teniendo el despacho que inhibirse para conocer de lo presentado por el demandado, por el incumplimiento de su obligación derivada del referido artículo 384.

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.

Así las cosas, para el caso bajo examen, 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 la mora en el pago del canon de arrendamiento y durante el término del traslado el demandado, pese a contestar omitió presentar las pruebas del pago adeudado, 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," por lo que procede ordenar la restitución del bien inmueble cedido al acá demandado.



En razón y mérito de lo expuesto, EL JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE Landázuri-Santander, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLÁRESE judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los señores CARLOS JULIO BALLEEN, en calidad de arrendador y MARCO ANTONIO AGUILAR, como arrendatario, celebrado el 15 de julio de 2021, sobre la vivienda ubicada en la calle 5 N°. 6-47 del Barrio el Progreso del Municipio de Landázuri, identificada con matrícula inmobiliaria N°. 324-0014029, por incumplimiento del contrato, concretamente haber incurrido en mora en el pago del canon de arrendamiento.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, la parte demandada MARCO ANTONIO AGUILAR, deberá restituir y entregar al demandante el bien descrito en el hecho primero del libelo, para lo cual contará con el término de tres (3) días, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, de no proceder voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar a la Inspección de Policía de Landázuri, librándose el exhorto con los insertos del caso, para que proceda a la entrega, una vez la parte pretensora informe de su incumplimiento.

TERCERO: Condenar al demandado MARCO ANTONIO AGUILAR, a pagar al demandante la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000)** correspondiente a la cláusula penal, pactada en el contrato.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de **CINCUENTA MIL PESOS (\$50.000,00)**, que corresponde al 10% de lo pedido, de conformidad con el artículo 5 del Acuerdo No. PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016. Líquidese por secretaria las costas.

NOTIFIQUESE,



CLAUDIA YAQUELINE GOYENECHÉ AMAYA
JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

EL AUTO ANTERIOR ES NOTIFICADO POR ANOTACIÓN EN **ESTADO** HOY 22 DE SEPTIEMBRE DE 2022 A LAS 8:00 A.M.



WILFREDO CADENA CASTILLO
SECRETARIO