

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE BOLIVAR CAUCA

Primero (01) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Sentencia Civil No.001

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

Demandante: LAUREANO GOMEZ QUINTERO

Demandado: MANASES DORADO ZUÑIGA

Radicado: 19100-40-89-001-2023-00112-00

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

De conformidad con el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, procede el Despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponda dentro del presente proceso de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por el señor **LAUREANO GOMEZ QUINTERO** por intermedio de apoderado judicial abogada **GLORIA ESTELLA CRUZ ALEGRIA** en contra de **MANASES DORADO ZUÑIGA**.

II. ANTECEDENTES

Solicitó la parte demandante que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día entre el demandante LAUREANO GOMEZ QUINTERO y el demandado **MANASES DORADO ZUÑIGA**, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Como consecuencia de lo anterior, que se ordene la restitución del inmueble ubicado en el Sector de Los Azules de Bolívar Cauca; finca denominada El HATO.

El sustento fáctico de esta acción puede resumirse de la siguiente manera:

1.- Que celebró contrato de arrendamiento escrito con el demandado sobre el inmueble objeto de la presente restitución.

2.- Que dicho contrato se celebró de manera escrita el día 29 de diciembre de 2016 por un periodo de cinco años, obligándose a cancelar por concepto de canon de arrendamiento para el año 2017 la suma de

COCHENTA MIL PESOS (\$80.000); dinero que debía ser cancelado de manera mensual, dentro de los cinco primeros días de cada mes.

3.- Que el demandado incumplió con su obligación de pagar los cánones de arrendamiento desde el mes de enero de 2020.

III. TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue admitida por auto interlocutorio No.124 del 29 de mayo de 2023; proveído en el que **(i)** se le imprimió el trámite de un proceso **VERBAL SUMARIO** conforme lo establecido en el numeral 9 del artículo 384 del Código General del Proceso, **(ii)** se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días, **(iii)** se ordenó su notificación de conformidad con el artículo 291 del Código General del Proceso **(iv)** se le advirtió que para ser oída debía consignar a órdenes del Juzgado el valor de los cánones que según el demandado se debían y los que se causaren en el transcurso del juicio o que presentara los recibos de pago.

El 06 de junio de 2023 se realizó inspección judicial al bien inmueble objeto de restitución, esto teniendo en cuenta la solicitud de entrega provisional realizada por la parte demandante, diligencia en la cual se constató el mal estado del inmueble y que el mismo se encontraba desocupado, sin embargo no se accedió a la entrega solicitada, por cuanto las puertas de las habitaciones se encontraban con candado, siendo imposible constatar si al interior se encontraban bienes muebles propiedad del demandado, de igual manera no se encontró ninguna persona que permitiera el ingreso.

El señor **MANASES DORADO ZUÑIGA** fue notificado personalmente de la demanda en su contra el día 18 de agosto de 2023, quien dentro del término legal contestó la demanda y propuso excepciones de mérito, no obstante, la misma no se tuvo en cuenta toda vez que no acreditó el cumplimiento de los requisitos indicados en el artículo 384 inciso 2 del Código General del Proceso.

Así mismo el apoderado judicial del demandado solicitó una intervención Ad-Excludendum, misma que fue rechazada teniendo en cuenta que esta intervención no es admisible en esta clase de procesos al tenor de lo consignado en el artículo 384 numeral 6 ibidem.

Interponiéndose contra las anteriores decisiones recursos de reposición y en subsidio de apelación, mismos que fueron negados mediante aturo interlocutorios No.003 y 004 de fecha 29 de enero de 2024.

Posteriormente y frente al auto interlocutorio No.004 el apoderado judicial de la parte demandante interpone recurso de reposición y en subsidio de queja, mismos que mediante auto interlocutorio No.076 del 15 de marzo de 2024 fueron negados.

Ahora bien, una vez efectuado el control de legalidad, no se encontraron vicios en el trámite procesal que invaliden lo actuado hasta el momento; por

tanto en aplicación al numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, se procederá a proferir sentencia ordenando la restitución.

IV. CONSIDERACIONES

El proceso de restitución de inmueble arrendado es un proceso declarativo o de conocimiento por esencia. Los procesos declarativos buscan que el Juez, una vez haya analizado el material probatorio, profiera sentencia conforme a la pretensión aducida en la demanda, o absuelva al demandado según el caso.

La finalidad de este trámite conforme al artículo 384 del Código General del Proceso, apunta principalmente a decretar la terminación de la relación sustancial de la cual proviene el contrato de arrendamiento y, consecuentemente, que el demandado restituya el inmueble que le fue dado en arrendamiento.

El numeral 3 del artículo 384 ibídem, establece que:

"3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución" (Subrayado fuera del texto original).

V. ESTUDIO DEL CASO CONCRETO

1. Presupuestos Procesales.

Encontrándose reunidos los presupuestos procesales, entendiéndose por tales los requisitos indispensables para la formación y desarrollo normal del proceso y para que éste pueda ser decidido mediante una sentencia estimatoria, como son, capacidad para ser parte, capacidad procesal, competencia del Juez y demanda en forma, y no existiendo causal que invalide lo actuado, se pronuncia el Despacho sobre el fondo del asunto objeto de litis.

1.1. Demanda en forma: La presente demanda de restitución de inmueble arrendado cumple con los requisitos formales exigidos en los artículos. 82 y siguientes del Código General del Proceso. Se observa, además, el requisito especial exigido por el artículo 384 ibídem, pues se aportó la prueba documental declaración extraprocesal del contrato de arrendamiento.

1.2. Competencia: Este Juzgado es competente para conocer del presente asunto por su naturaleza, su cuantía y el lugar donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de restitución.

1.3. Legitimación en la causa: En virtud del contrato verbal de arrendamiento, a las partes enfrentadas les asiste interés jurídico para intervenir en el proceso, bien por activa como por pasiva, al configurarse la relación material arrendador – arrendataria.

Prueba del contrato de arrendamiento.

A la demanda se anexó prueba documental del contrato de arrendamiento consistente en contrato de arrendamiento, el cual no fue tachado de falso en su oportunidad por la contraparte.

De dicho contrato de arrendamiento, se establecieron los siguientes elementos:

a.- Las partes convinieron el arrendamiento de un inmueble rural ubicado en el sector de los Azules Municipio de Bolívar Cauca, denominado Finca El Hato; inmueble alinderado conforme a lo señalado en el contrato de arrendamiento.

b.- La fecha inicial del contrato de arrendamiento fue el 01 de enero de 2017, con un término de cinco años, suscribiéndose el mismo el 29 de diciembre de 2016, fijándose como canon de arrendamiento la suma de **OCHENTA MIL PESOS (\$80.000)**; dinero que debía ser cancelado mensualmente.

En conclusión, en el presente caso se dan todos los presupuestos procesales para dar aplicación al numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso y en consecuencia se deberá proferir sentencia ordenando la restitución, teniendo en cuenta que la demandada guardó silencio y no se opuso dentro del término señalado en la ley.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE BOLÍVAR CAUCA** administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:

VI. RESUELVE

PRIMERO: DAR POR TERMINADO el contrato de arrendamiento del predio rural celebrado entre los Señores **LAUREANO GOMEZ QUINTERO** en calidad de arrendador y el Señor **MANASES DORADO ZUÑIGA** en calidad de arrendatario el día veintinueve (29) de diciembre de 2016, sobre el inmueble localizado en el sector de Los Azules de Bolívar Cauca, denominado Finca El Hato; inmueble alinderado conforme a lo señalado en el contrato de arrendamiento, por un término de cinco (05) años, con un canon de arrendamiento de **OCHENTA MIL PESOS (\$80.000)**; dinero que debía ser cancelado de manera mensual.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR LA RESTITUCIÓN** del bien inmueble localizado en el sector de Los Azules de Bolívar Cauca, denominado Finca El Hato, dentro de los cinco (05) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

TERCERO: ADVERTIR que, si la parte demandada no hace entrega del bien inmueble en el término señalado con anterioridad y en forma voluntaria, se comisionará al Alcalde Municipal de Bolívar Cauca, a fin de que realice la diligencia de entrega, a quien se librará el Despacho Comisorio correspondiente con los insertos del caso.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, en favor del demandante

Por secretaría, liquídense las costas a que haya lugar.

QUINTO: Se fijan como agencias en derecho la suma de **UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS (\$1.300.000)**, tal como se estipula en los artículos 3 y 5 numeral 1 literal b del Acuerdo No. PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA JUEZ,



CATALINA DUQUE LONDOÑO

Sentencia Civil No.001 del 01-04-2024 Rad.2023-00112-00



JUZGADO PROMISCO MU
BOLIVAR - CAUCA-
POR ESTADO No. 026
HOY 02 DE ABRIL DE 2024
HORA: 8:00 A.M.
SANDRA ISABEL JOAQUI HOYOS
SECRETARIA