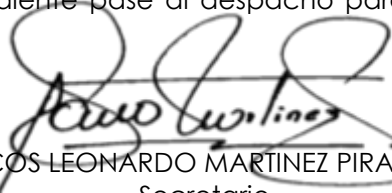




República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N.º 9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

CONSTANCIA SECRETARIAL. Villa de Leyva, diecinueve (19) de agosto de dos mil veintiuno (2021). El suscrito secretario del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Villa de Leyva, se permite realizar el correspondiente pase al despacho para que la señora jueza se sirva proveer, en la materia.


MARCOS LEONARDO MARTINEZ PIRAGAUTA
Secretario

Villa de Leyva, diecinueve (19) de agosto de dos mil veintiuno (2021).

PROCESO: RESTITUCION DE BIEN INMUBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: EMERATRIZ REINA DE CRUZ.
DEMANDADO: CARLOS ANDRES GARCIA GUTIERREZ.
RADICACIÓN: 154074089002-2021-00076-00

ASUNTO

La señora EMERATRIZ REINA DE CRUZ a través de apoderado judicial, demanda en proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE a CARLOS ANDRES GARCIA GUTIERREZ, con el fin de obtener la restitución de una cabaña de 148 metros cuadrados aproximados, un área de parqueadero de 60 metros cuadrados y un área aproximada de 20 metros cuadrados destinada a depósito, áreas que hacen parte del inmueble de mayor extensión ubicado en la Carrera 11 con 19, del municipio de Villa de Leyva.

PRESUPUESTOS FÁCTICOS.

Para fundamentar las pretensiones manifestó el apoderado activo, que su representada, en calidad de arrendador, mediante documento privado de fecha primero (1) de noviembre de 2016, celebro contrato de arrendamiento con el señor CARLOS ANDRES GARCIA GUTIERREZ, indico que el inmueble dado en arrendamiento corresponde a una cabaña de 148 metros cuadrados aproximados, un área de parqueadero de 60 metros cuadrados y un área aproximada de 20 metros cuadrados destinada a depósito, áreas que hacen parte del inmueble de mayor extensión ubicado en la Carrera 11 con 19, del municipio de Villa de Leyva, ,identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 070-48878 y Cédula catastral 000000120184000, cuyos linderos son los siguientes:

“POR EL ORIENTE: linda con la calle de la bañadera, en una extensión de aproximada de 29.93 mts; POR EL NORTE: linda con BELISARIO REINA, en extensión de 56 mts aproximadamente, POR EL OCCIDENTE: linda con de RITA TOVAR en extensión de 28.73 mts aproximadamente, POR



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N° 9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

EL SUR: linda con de JOSE SAUL CRUZ, en extensión aproximada de 56 mts y encierra"

La cabaña y áreas de parqueadero y depósito hacen parte del inmueble de mayor extensión ubicado en la Carrera 11 con 19, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 070-48878 y Cédula catastral 000000120184000, alinderado e identificado de conformidad con la escritura pública No. 593 del 29 de diciembre del 2018 de la Notaría Única de Villa de Leyva.

Que el contrato de arrendamiento se celebrou término de duración inicial del contrato se fijó en un (1) año, contado a partir del primero (1) del mes de noviembre del año dos mil dieciséis (2016).

Las partes el primero (1) del mes de noviembre del año dos mil dieciséis (2016), establecieron como canon mensual anticipado, dentro de los cinco días de cada mes, la suma de un millón de pesos (\$1.000.000), por los primeros seis meses de ejecución del contrato y, de un millón ciento cincuenta mil pesos (\$1.150.000), por los seis meses restantes.

Que desde el año 2020, el demandado ha cancelado como canon de arrendamiento la suma mensual de un millón setecientos mil pesos (\$1.700.000.00).

El demandado ha incumplido con su obligación de pagar el canon de arrendamiento dentro del término pactado en el contrato, incurriendo en mora en la cancelación de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de febrero, marzo, abril y mayo del 2021, cánones que ascienden a la suma de \$ 6.800.000.00 a la presentación de la demanda.

El demandado se obligó a pagar en tiempo y forma estipulada, según la cláusula cuarta del contrato, donde sin lugar a equívoco se obligó a pagarlo de la forma ya indicada, dentro de los primeros cinco días de cada mes, y de manera adelantada, deber que contrajo, que surgió de un acuerdo voluntario de manera legal y como se estableció en el contrato, por lo que el no pago del canon en el tiempo acordado, le hace incurrir en mora.

Que de conformidad con el numeral 1 del artículo 22 de la Ley 820 del 2003, la no cancelación por parte del arrendatario de las renta y reajustes dentro del término estipulado en el contrato es causal de terminación unilateral del contrato.

PRETENSIONES

- i. Declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado y suscrito el 01 de noviembre del 2016 entre el señor CARLOS ANDRÉS GARCIA



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N° 9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

GUTIERREZ con C.C. No. 74.370.773 en calidad de ARRENDATARIO con la señora EMERATRIZ REINA DE CRUZ identificada con la cédula de ciudadanía número 23.266.888 en calidad de ARRENDADORA. Contrato cuyo objeto fue el arrendamiento de una cabaña de 148 metros cuadrados aproximados, un área de parqueadero de 60 metros cuadrados y un área aproximada de 20 metros cuadrados destinada a depósito, áreas que hacen parte del inmueble de mayor extensión ubicado en la Carrera 11 con 19, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 070-48878 y Cédula catastral 000000120184000, alinderado e identificado de conformidad con el título escriturario (Esc. 593 del 29 de Diciembre del 2018 de la Notaría Única de Villa de Leyva) de la siguiente manera: POR EL ORIENTE: linda con la calle de la bañadera, en una extensión de aproximada de 29.93 mts; POR EL NORTE: linda con BELISARIO REINA, en extensión de 56 mts aproximadamente, POR EL OCCIDENTE: linda con de RITA TOVAR en extensión de 28.73 mts aproximadamente, POR EL SUR: linda con de JOSE SAUL CRUZ, en extensión aproximada de 56 mts y encierra."

- ii. Se condene al demandado CARLOS ANDRÉS GARCIA GUTIERREZ a restituir a la demandante EMERATRIZ REINA DE CRUZ, las áreas de terreno objeto de arrendamiento y que hacen parte del inmueble de mayor extensión identificado y alinderado en la pretensión anterior.
- iii. En caso de que el demandado no restituya las áreas de terreno arrendadas objeto de arrendamiento en el término señalado en la sentencia, el Juzgado proceda a sacar del inmueble al demandado y, a hacer la entrega del mismo a la demandante señora EMERATRIZ REINA.
- iv. Condene en costas del proceso al demandado CARLOS ANDRÉS GARCIA GUTIERREZ, teniendo en cuenta para la fijación de agencias en derecho el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016.

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, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del CGP.

La legitimación en la causa por activa, consiste en que la demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que el demandado tenga la calidad de arrendatario, requisitos estos que se cumplen.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N° 9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

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 que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita. Resulta entonces indiscutible que el contrato celebrado entre demandante y demandado es una ley para los contratantes, 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, las cuales a los ojos de la ley se reducen a tres:

1. Usar la cosa según los términos del contrato.
2. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregara al arrendador al vencimiento del contrato.
3. 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 mes de febrero de 2021 a mayo de 2021, en el que se presenta la demanda y sin que a la postre en la actualidad de pueda apreciar el pago de los causados a partir del 1° de abril de 2021, pues de los anteriores se acredita el pago mediante acuerdo realizado entre las partes. Y si bien el demandado contesta la demanda y propone excepción, no allega los recibos de pago de los cánones adeudados, lo cual es causal de terminación del contrato razón por la que en los términos del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., por lo que no fue escuchado dentro de la presente causa, lo anterior a pesar de que se le elevo ominosa advertencia de este evento en el auto admisorio de la demanda.

Ahora bien, 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, es decir que el contrato es ley para ambos extremos y la autonomía de la voluntad privada de las mismas, solo puede ser rota, si se predica un elemento de ilegalidad que vicie el consentimiento de alguno de los extremos.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N° 9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ahora, en el caso de estudio, y como ya se indicó, la demanda se fundamenta en la mora en el pago del canon de arrendamiento, probado como se encuentra su incumplimiento y sin siquiera esbozó del pago de los meses adeudados por el pasivo, se impone como norma de derecho la aplicación de la disposición del artículo 384 del C.G.P., en acatamiento a lo preceptuado en el inciso 1 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," y del tal razón, se ordenara la restitución del bien inmueble cedido al acá demandado.

Por lo indicado con anterioridad el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Villa de Leyva, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO.- DECLARESE judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los señores EMPERATRIZ REINA DE CRUZ, en su calidad de arrendador, y CARLOS ANDRES GARCIA GUTIERREZ, como arrendatario, celebrado el primero (1) de noviembre de 2016, sobre una cabaña de 148 metros cuadrados aproximados, un área de parqueadero de 60 metros cuadrados y un área aproximada de 20 metros cuadrados destinada a depósito, áreas que hacen parte del inmueble de mayor extensión ubicado en la Carrera 11 con 19, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 070-48878 y Cédula catastral 000000120184000, alinderado e identificado de conformidad con el título escriturario (Esc. 593 del 29 de Diciembre del 2018 de la Notaría Única de Villa de Leyva) de la siguiente manera: POR EL ORIENTE: linda con la calle de la bañadera, en una extensión de aproximada de 29.93 mts; POR EL NORTE: linda con BELISARIO REINA, en extensión de 56 mts aproximadamente, POR EL OCCIDENTE: linda con de RITA TOVAR en extensión de 28.73 mts aproximadamente, POR EL SUR: linda con de JOSE SAUL CRUZ, en extensión aproximada de 56 mts y encierra.", por incumplimiento del contrato, concretamente haber incurrido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del 1o de abril de 2021.

SEGUNDO.- Como consecuencia de lo anterior, la parte demandada deberá restituir y entregar a los demandantes el bien descrito en el hecho primero del libelo, para lo cual contará con el término de tres (3) días, contado a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, de no proceder voluntariamente, se deberá proceder a la entrega, una vez la parte pretensora informe de su incumplimiento.

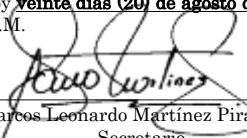
TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000). Líquidese por secretaria las costas.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N° 9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


DIANA BETSAYDA VILLOTA ERASO
Jueza

JUZGADO 2º PROMISCO MUNICIPAL DE VILLA DE LEYVA NOTIFICACIÓN POR ESTADO La providencia anterior se notificó por Estado No. 031, de hoy veinte días (20) de agosto de 2021 siendo las 8:00 A.M.  Marcos Leonardo Martínez Piragauta Secretario
--

Firmado Por:

Diana Betsayda Villota Eraso
Juez
Juzgado 002 Promiscuo Municipal
Juzgado Municipal
Boyaca - Villa De Leyva

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:

c3cb34e1633ddb76347aca1a265f659d31dd12255931a91f8fa00857e5ab00f5

Documento generado en 19/08/2021 07:23:36 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>