

República de Colombia



Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Cúcuta

*Juzgado Cuarto Civil Municipal de Cúcuta
Norte de Santander*

DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE (2020)

REF. RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
(MINIMA CUANTIA)
RAD. 2020-0048
DTE. RENTABIEN S.A.S.
DDO. FARID LEONARDO PAIPA ALTAMIRANDA

Se encuentra al Despacho el proceso de la referencia, para resolver lo que en derecho corresponda.

ANTECEDENTES:

La sociedad RENTABIEN S.A.S., mediante documento privado, celebró contrato de arrendamiento para uso de vivienda, con el señor FARID LEONARDO PAIPA ALTAMIRANDA, respecto del inmueble ubicado en la Calle 6 No. 4E-86 de la Urbanización Ceiba de esta ciudad, Edificio Victoria Barrio Popular, Apto. 302.

En dicho documento se pactó valor del canon y tiempo de duración del contrato de arrendamiento.

Ante el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, la sociedad RENTABIEN S.A.S., a través de apoderado judicial, impetró demanda de restitución de inmueble arrendado, la cual fue admitida por esta sede judicial mediante auto del 27 de enero de 2020.

El demandado FARID LEONARDO PAIPA ALTAMIRANDA, fue notificado por aviso el 18 de noviembre de 2020, quien guardó absoluto silencio durante el término del traslado.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procede a resolver el conflicto intersubjetivo de intereses suscitado dentro del presente asunto, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Revisado el expediente constata este Despacho que los presupuestos procesales para proveer de fondo el litigio en cuestión, se encuentran reunidos satisfactoriamente. En efecto, las partes son capaces y quien concurrió al proceso, lo hizo debidamente representado por quien tiene la facultad legal para ello; atendiendo a los factores que determinan la competencia, este Despacho la tiene para tramitar y decidir la acción instaurada; la demanda reúne los requisitos que la Ley procesal prevé para esta clase de acciones y finalmente, el asunto ha recibido el trámite que en derecho le corresponde, no observándose causal de nulidad que invalide lo actuado.

En cuanto al proceso de restitución de inmueble arrendado ha de decirse que el mismo se encuentra regulado en el Artículo 384 del Código General del Proceso, y en concordancia con las normas sustanciales que regulan el contrato de arrendamiento, entre estas la Ley 820 de 2003.

De dicha normatividad se colige que son presupuestos para incoar la acción restitutoria los siguientes:

- a) Que exista una relación jurídica de índole sustancial entre las partes, en virtud de la cual una de ellas haya recibido la tenencia de un bien mueble o inmueble en calidad de arrendamiento; y,
- b) Que el proceso se dirija a obtener la restitución del bien que la parte arrendataria tiene en su poder.

Son causales para pedir la restitución de un bien dado en tenencia o arrendamiento, entre otras las siguientes:

La mora en el pago de la renta, y la violación del contrato celebrado en cuanto a que el arrendatario o el locatario según sea el caso, incumplan alguna de las obligaciones a que se ha comprometido.

Expuesto lo anterior, ha de reseñarse los supuestos facticos que se encuentran suficientemente acreditado en este caso, los cuales se concretan a lo siguiente:

* La existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Calle 6 No. 4E-86 de la Urbanización Ceiba de esta ciudad, Edificio Victoria Barrio Popular, Apto. 302, suscrito por la sociedad RENTABIEN S.A.S. –Arrendador, y el señor FARID LEONARDO PAIPA ALTAMIRANDA – Arrendatario (Folios 3 al 6); situación ésta de la cual inequívocamente se puede deducir que entre las partes existe una relación jurídica de índole sustancial, cuya base es el contrato de arrendamiento celebrado, a través del cual la parte demandada recibió de la parte demandante el bien inmueble ya identificado, obligándose a pagar los cánones estipulados mes a mes como contraprestación, así como a restituirlo en su oportunidad, cuando las circunstancias así lo exigieren;

* La causal invocada para pedir la restitución, se hace consistir en el no pago de los cánones de arrendamiento pactados, correspondiente a los meses de octubre de 2019 a enero de 2020;

* Tal como quedó consignado en líneas anteriores, el demandado no se opuso a las pretensiones de la parte actora y no cumplió con la carga de la prueba del pago que le asistía para desvirtuar la mora que se le imputa y renunció en el contrato a los requerimientos para constituirla en mora;

De suerte que, cumplidos como se encuentran los presupuestos de la acción; acreditada la existencia del contrato y en virtud a la conducta asumida por la parte demandada, quien no se opuso a las pretensiones del actor, demostrándolas sumariamente, ni acreditó el pago de los cánones fundamento de la causal invocada, se desprende la prosperidad de las pretensiones del demandante, dando paso a la aplicación de lo dispuesto en el Numeral 3° del Artículo 384 del Código General del Proceso, profiriendo la sentencia correspondiente y como consecuencia de ello, se ha de declarar terminado el contrato ya mencionado, ordenando al señor FARID LEONARDO PAIPA ALTAMIRANDA, restituir, en

el término de cinco (5) días, a la sociedad RENTABIEN S.A.S., el inmueble ubicado en la Calle 6 No. 4E-86 de la Urbanización Ceiba de esta ciudad, Edificio Victoria Barrio Popular, Apto. 302, so pena de ordenarse el lanzamiento físico del mismo.

Finalmente, se condena en costas a la parte demandada, fijando como agencias en derecho la suma de CIEN MIL PESOS (\$100.000.00.).

En mérito de lo expuesto, *El Juzgado Cuarto Civil Municipal de Cúcuta – Norte de Santander – Administrando Justicia en Nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,*

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento, celebrado por la sociedad RENTABIEN S.A.S. y el señor FARID LEONARDO PAIPA ALTAMIRANDA, respecto del bien inmueble ubicado en la Calle 6 No. 4E-86 de la Urbanización Ceiba de esta ciudad, Edificio Victoria Barrio Popular, Apto. 302, conforme lo indicado en la parte motiva de ésta sentencia.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado, señor FARID LEONARDO PAIPA ALTAMIRANDA, restituir en favor de la sociedad RENTABIEN S.A.S., en el término de cinco (5) días contados a partir del día siguiente a la ejecutoria de la presente providencia, el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento terminado. Oficiese.

TERCERO: En caso de que la parte demandada no de cumplimiento voluntario a la orden de Restitución, decretase su lanzamiento físico y el de todas las personas que habiten el inmueble que deriven de ella derechos.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, fijando como agencias en derecho la suma de CIEN MIL PESOS (\$100.000.00.).

QUINTO: NOTIFICAR la presente sentencia conforme lo establece el Artículo 295 del Código General del Proceso.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

**CARLOS ARMANDO VARON PATIÑO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 004 CIVIL MUNICIPAL CUCUTA**

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:

**0aba01030f4f5345d87dea0935d5caf7b75c7f6e97d4253ae9
3dd0846e89adf0**

Documento generado en 16/12/2020 12:50:02 p.m.

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