



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL ROSAL

El Rosal, Cundinamarca, Doce (12) de mayo de Dos Mil Veintidós (2022).

INFORME SECRETARIAL: Mediante auto que data del 11 de junio de 2021, fue admitida demanda de Restitución de Bien Inmueble Arrendado¹. El pasado 29 de noviembre de 2021 se realizó diligencia de secuestro², la cual fue atendida por el señor Rafael Vargas Pedraza identificado con cedula de ciudadanía No. 3162864, quien manifestó ser progenitor de la demandada y a quien se le dejó traslado de la medna (tal como obra en audio de la diligencia (CD). Mediante mensaje de datos que data del 04 de marzo del año 2022, el apoderado del demandante peticiona se tenga por notificada a la demandada mediante la figura de conducta concluyente³. Con el presente informe Al Despacho.

Conforme el informe secretarial que antecede contrarrestada la información contenida en el expediente, el Despacho resuelve:

El señor ALBERTO MARTINEZ ZAMBRANO a través de apoderado judicial, demanda en proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE a la señora ALEJANDRA VARGAS ROMERO, con el fin de obtener la restitución de un inmueble "*Local comercial - ubicado en la calle 7 No. 10-05, local 116 Edificio A torres Bolonia, municipio de El Rosal Cundinamarca*".

PRESUPUESTOS FÁCTICOS:

Para fundamentar las pretensiones manifestó que su representado, en calidad de arrendador, mediante documento privado de fecha **1 de octubre de 2016**, celebró contrato de arrendamiento con la señora ALEJANDRA VARGAS ROMERO. Indicó que el inmueble dado en arrendamiento corresponde a Local comercial - ubicado en la calle 7 No. 10-05, local 116 Edificio A torres Bolonia, municipio de El Rosal Cundinamarca, cuyos linderos son los siguientes:

NORTE: En línea quebrada y distancia aproximada de (1.05 mts) y (3.40mts) muro común en parte con calle (7); **ORIENTE:** En línea recta y distancia aproximada de (11.37mts) muro común al medio con el local 115 del mismo edificio; **SUR:** En línea recta y distancia aproximada de (4.45mts) mur común con la manzana A sector I, de la urbanización Bolonia; **OCCIDENTE:** En línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de (3.03mts) y (8.34mts) muro común al medio en parte con local 117 del mismo edificio y en parte con zona común de acceso y escaleras del interior (4) del mismo edificio; por el **NADIR:** con placa común del piso; por el **CENIT:** Con placa común del piso 2.

Que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de 6 meses contados a partir de la firma del contrato y el arrendatario se obligó a pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual, la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$350.000.00)**.



Manifestó que el demandado incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago correspondiente desde el mes de **octubre de 2020 a abril de 2021** por valor de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$ 2.450.000)**.

Las partes acordaron que el incumplimiento de cualquiera de los términos constituiría en deudor a título de pena por el valor de cuatro cánones de arrendamiento vigentes a la fecha del incumplimiento.

PRETENSIONES:

Solicita dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el día **1 de octubre de 2016**, 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 y de no efectuarse la entrega se proceda a la práctica de la diligencia de desalojo, comisionando a la Inspección de Policía de la Localidad.

Que se condene en costas.

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.

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 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 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 y 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 **octubre de 2020 a abril de 2021**, causal ante la cual y una vez notificada la parte llamada a juicio, mediante conducta concluyente, no se propuso ningún tipo de excepción, ni se allegaron los recibos de pago de los cánones que se manifiestan son causal de terminación del contrato.

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.

Ahora, en el caso de estudio, en diligencia de embargo y secuestro que se llevo a cabo el pasado **29 de noviembre de 2021**; se constata que quien atendió la diligencia, fue el señor RAFAEL VARGAS PEDRAZA identificado con cedula de ciudadanía No. 3162864, persona que manifestó ser el progenitor de la demandada Sra. ALEJANDRA VARGAS ROMERO, quien en términos de lo establecido en el artículo 301 del C.G.P. se tiene por notificada. Ahora, 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 guardó silencio al respecto y 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,” ordenar la restitución del bien inmueble cedido a los acá demandados.

En razón y mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO PROMISCO MUJICIPAL DE EL ROSAL CUNDINAMARCA, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,**

FALLA:

PRIMERO: DECLÁRESE judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los señores ALBERTO MARTINEZ ZAMBRANO, en calidad de arrendador y ALEJANDRA VARGAS ROMERO, como arrendataria, celebrado el **1 de octubre de 2016**, sobre inmueble dado en arrendamiento corresponde a Local comercial - ubicado en la calle 7 No. 10-05, local 116 Edificio A torres Bolonia, municipio de El Rosal Cundinamarca, cuyos linderos son los siguientes:



NORTE: En línea quebrada y distancia aproximada de (1.05 mts) y (3.40mts)muro común en parte con calle (7); **ORIENTE:** En línea recta y distancia aproximada de (11.37mts)muro común al medio con el local 115 del mismo edificio; **SUR:** En línea recta y distancia aproximada de (4.45mts) mur común con la manzana A sector I, de la urbanización Bolonia; **OCCIDENTE:** En línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de (3.03mts) y (8.34mts) muro común al medio en parte con local 117 del mismo edificio y en parte con zona común de acceso y escaleras del interior (4) del mismo edificio; por el **NADIR:** con placa común del piso; por el **CENIT:** Con placa común del piso 2.

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 deberá restituir y entregar a los demandantes el bien descrito en el hecho primero del libelo, para lo cual contará con el término de **diez (10)** días, contado a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, de no proceder voluntariamente, podrá el demandante solicitar a este Despacho la entrega del mismo, 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 de **QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 500.000)**. Liquidese por secretaria las costas.

NOTIFÍQUESE,

LIBARDO BAHAMON LUGO
JUEZ.

1. Fl. 24 Cuaderno Principal
2. Fl. 37 Cuaderno Principal
3. Fls. 45-46 Cuaderno Principal

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

El Rosal, Cundinamarca

El auto anterior se notificó por **ESTADO No. 13**. Hoy **13 DE MAYO DE 2022** a las 8:00 AM.

YASSENNYN ALBA RODRIGUEZ

SECRETARIA