REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL

Puerto Boyacá, Boyacá, dos de diciembre de dos mil veinte.

SENTENCIA CIVIL NÚMERO Nro. 109

ASUNTO	SENTENCIA DE 1A INSTANCIA
PROCESO	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO	15572408920200009100
DEMANDANTE	MARÍA INÉS MOLINA GIRALDO
DEMANDADO	MANUEL FRANCISCO PASQUEL MOSQUERA

Procede el Despacho a decidir la demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** presentada por **MARÍA INÉS MOLINA GIRALDO** en contra de **MANUEL FRANCISCO PASQUEL MOSQUERA**.

ANTECEDENTES

LA DEMANDA

Pretende el demandante (i) Se declare terminado el contrato de arrendamiento de inmueble urbano ubicado en la Carrera 2 Nro. 11-33 de este municipio de Puerto Boyacá cuya descripción y linderos aparecen señalados en el contrato de arrendamiento celebrado entre MARIA INES MOLINA GIRALDO y MANUEL FRANCISCO PASQUEL MOSQUERA por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, (ii) Se ordene la restitución del bien inmueble materia de contrato (iii) Que no se escuche al demandado durante el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones adeudados, y (iv) Se condene en costas al demandado.

Como hechos relevantes, indicó que el 18 de noviembre de 2018, entre demandante y demandado se celebró un contrato de arrendamiento local comercial con destinación a consultorio médico ubicado en la carrera 2 Nro. 11-33 de este municipio, cuyo término de duración sería de un (01) año, mientras el valor del canon de arrendamiento sería de $500.000 m/cte pagaderos de forma mensual. Con todo, el tomador del local incurrió en mora en el pago de los cánones, adeudando las mensualidades correspondientes desde el mes de diciembre de 2018 hasta el mes de septiembre de 2020.

CURSO PROCESAL

La demanda fue presentada el 16 de septiembre de 2020 ante el Juzgado de reparto local, la que asignada a este judicial, fue inadmitida, pero una vez superado el impase inicial, se admitió mediante auto de 29 de septiembre del 2020, ordenándose imprimirle el trámite correspondiente, se dispuso la notificación del auto admisorio y traslado de la demanda al convocado, con la advertencia sobre el pago de los cánones insolutos para poder ser oído.

La notificación del auto admisorio se surtió de forma personal al señor Manuel Francisco Pasquel Mosquera en los términos y condiciones del artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020, por lo que le fue remitido oficio notificatorio a la dirección denunciada para el efecto. Vencido el término para ejercer el derecho de contradicción, el demandado prefirió guardar silencio.

Instruido entonces el proceso, procede el Despacho a para proferir la sentencia que en derecho corresponda, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES Y COMPETENCIA

Los requisitos procesales como pedimentos indispensables para que este judicial se pronuncie en el fondo del asunto se cumplen a cabalidad, no avizorándose causal de nulidad que imponga invalidar todo o parte de lo actuado.

La competencia para conocer del asunto la tiene este Juzgado, de acuerdo a lo ordenado en el numeral 7 del artículo 28 del Código General del Proceso, en la que se establece que es competente el juez de la municipalidad donde se encuentre ubicado el inmueble cuya restitución se pretenda. La capacidad para ser parte también se satisface plenamente en cabeza del promotor de estas diligencias, así como la capacidad procesal; igual predicamento puede hacerse del convocado.

En lo que respecta a la demanda en forma se tiene que se cumplen los requisitos señalados en el artículo 82 y en numeral 1 del art. 384 del Código General del Proceso.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato anexado a la demanda es prueba del acuerdo de voluntades entre los extremos procesales, se ajusta en todo a lo reglado para esta clase de convenciones según regula el artículo 1973 del Código Civil y, por ende, de acuerdo con lo anterior, resulta inequívoco que entre la demandante, señora María Inés Molina Giraldo, y el demandado, señor Manuel Francisco Pasquel Mosquera, se celebró un contrato de arrendamiento sobre un inmueble localizado en esta ciudad, destinado al establecimiento de un "Consultorio Médico". Aquella entregó el inmueble y éste lo recibió a satisfacción, comprometiéndose de paso a cancelar mensualmente por su uso y goce la suma de quinientos mil pesos ($500.000) m/cte.

En consecuencia, la prueba de la celebración del contrato de arrendamiento se aportó idóneamente al expediente, sujetándose por lo tanto la demandante al precepto contenido en el numeral 1 del artículo 384 del Código General del Proceso.

Dicha prueba, como se observa, no fue controvertida por la parte demandada en momento alguno y, por lo tanto, conserva plena validez y eficacia.

CAUSAL DE RESTITUCIÓN:

Ahora bien, la parte actora solicitó la restitución del inmueble dado en arrendamiento al contradictor, porque no había pagado la renta de varios períodos, dejando de lado la obligación del pago de la renta, según lo preceptúa el artículo 2000 del Código Civil.

En efecto, el artículo 518 del Código de Comercio sobre el Derecho de Renovación del Contrato de Arrendamiento, establece:

> *"El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:*
>
> *1) **Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato**;*
> *2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y*
> *3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva."*

El principal compromiso del arrendatario a cambio del uso o disfrute de la cosa entregada a él por la arrendadora es el de cancelar el precio, cánon o renta dentro del plazo y en la forma estipulada en el documento. La no satisfacción oportuna e idónea de esta obligación habilita a ésta, sin lugar a dudas, para hacer cesar inmediatamente el arriendo y, consecuencialmente, pedir unilateralmente la terminación del contrato.

Al momento de notificarse el demandado, varias posturas pudo adoptar, sin embrago, prefirió guardar silencio, a pesar que gravitaba en él la carga de probar una situación en contrario, lo que trajo de suyo la prosperidad de las pretensiones de terminación del contrato de arrendamiento. Es que en momento alguno se ha acreditado el pago de los cánones denunciados como insolutos y, mucho menos, los causados durante el curso del proceso.

ORDEN DE RESTITUCIÓN:

Dice el numeral 3º del 384 del Código General del Proceso que "*Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución".*

La aplicación de dicho precepto resulta procedente porque:

a) La parte arrendadora presentó prueba del contrato de arrendamiento.
b) El arrendador no se pronunció dentro del término de traslado.

c) Además de no haberse opuesto, el demandado tampoco podía ser oído porque ni consignó a órdenes del Juzgado, ni acreditó conforme a la ley que hubiera pagado al arrendador los cánones anunciados como insolutos, ni los causados con posterioridad a la notificación.
d) No hay razón para decretar pruebas de oficio. Serían superfluas y carentes de sentido lógico.

Por lo anterior, se declarará terminado el contrato de arrendamiento por la causal alegada y, consecuentemente con ello se dispondrá la restitución pretendida; adicionalmente, se condenará a la parte demandada a pagar las costas del proceso en favor del demandante.

DECISIÓN

En razón de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL** de Puerto Boyacá, Boyacá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre los señores **MARÍA INÉS MOLINA GIRALDO** como arrendador y **MANUEL FRANCISCO PASQUEL MOSQUERA** como arrendatario, respecto del Local Comercial "Consultorio Médico" ubicado en la carrera 2 Nro. 11-33 de Puerto Boyacá, en razón a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento exigidos a partir del mes de diciembre de 2018, inclusive.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del bien objeto de dicho contrato de arrendamiento por parte del señor **MANUEL FRANCISCO PASQUEL MOSQUERA** a la señora **MARÍA INÉS MOLINA GIRALDO**. Dicha restitución deberá hacerse dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

Parágrafo. En caso de que la restitución no se efectúe en el término indicado, COMISIONESE al Alcalde Municipal de esta localidad para que proceda a realizar la diligencia de lanzamiento. El comisionado tendrá en cuenta lo dispuesto en el art. 308 del Código General del Proceso al respecto y demás normas concordantes. Líbrese el despacho comisorio de solicitarse por el demandante

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Tásense en su debida oportunidad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

PEDRO ALEJANDRO JIMÉNEZ MORALES
JUEZ

Rad. 15572408900320200009100

Firmado Por:

PEDRO ALEJANDRO JIMENEZ MORALES
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 003 PROMISCUO MUNICIPAL PUERTO BOYACA

Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Puerto Boyacá-Boyacá
Certifica que el anterior Auto fue notificado por Estados N°122 y fijado en la Secretaria del Juzgado el día 03 de Diciembre de 2020 a las 8:00 a.m.

CINDY SÁNCHEZ LAMBRAÑO
Secretaria

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: ***cae5cf258ffb22228ab497c37b48e89e26eb18c976c7e3c372efa71b4849489d***
Documento generado en 02/12/2020 05:01:04 p.m.

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