



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE VENADILLO - TOLIMA

Venadillo, diecisiete (17) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Sentencia No. 028

Expediente: 73861-40-89-001-**2021-00156**-00
Proceso: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BLANCA JUDITH SALAMANCA PENAGOS
Demandado: HUMBERTO PEREZ CALDERÓN

OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Decide el despacho el proceso de restitución de tenencia de bien inmueble arrendado, instaurado por la señora Blanca Judith Salamanca Penagos en su condición de cesionaria de la arrendadora Dolly Nelcy Salamanca Penagos, contra el señor Humberto Pérez Calderón.

ANTECEDENTES

1.- Refiere la demandante que la señora Nelcy Salamanca Penagos en calidad de arrendadora celebró con el señor Humberto Pérez Calderón, contrato de arrendamiento escrito para vivienda de fecha 14 de febrero de 2006, sobre dos casas de habitación con sus lotes, colindantes entre sí, ubicadas en la zona urbana del corregimiento la Sierrita del Municipio de Venadillo – Tolima, denominadas casa 1 y casa 2, que se alinderan, así:

- 1.1** Una casa lote llamada No. 1, alinderada por el Norte con el Camino Real que va de Junín a Venadillo, por el Sur: con solar y casa ocupada por Paula Ternera, por el Oriente: Con el solar del señor Ciriaco Guzmán, Por el Occidente: con solar de Antonio Rivera, distinguida con matrícula inmobiliaria No. 030-0003005 (Hoy 351-30005) de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ambalema – Tolima. Como observación especial se destaca que dicha casa fue totalmente desmantelada y solo existen muros en mal estado.
- 1.2** Una casa lote llamada casa No. 2, con 19 metros de frente hacia el norte, por 44 metros de fondo alinderada por el Norte con el camino que conduce de Junín a Ambalema, o sea la calle del casería de a Sierrita, por el Sur con el camino que conduce a venadillo o camellón que conduce al mismo

caserío, por el Oriente con el solar del señor Pablo Penagos, por el Occidente con solar de Benito Padilla y Nemesio Padilla; distinguida con la matrícula inmobiliaria No. 0300003770 (hoy 351-3770) de la Oficina de Registro de Ambalema – Tolima. Como observación especial se refiere que en este predio habita el demandado, la cual también se encuentra en mal estado de conservación.

2. Precisa que el contrato de arrendamiento fue por un término inicial de dos (2) años comenzando desde, el primero (1) de marzo de dos mil seis (2006), y se fue prorrogando hasta la fecha, el canon de arrendamiento se acordó en la suma de \$40.000 pesos mensuales. Como obligaciones del arrendatario se establecieron el pago de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía electrónica, y renunciado a los requerimientos.

Aduce que el demandado no ha cumplido el contrato, pues adeuda arrendamientos desde el año 2010 hasta la fecha de la demanda, incumpliendo con ello, la cláusula sexta del contrato de arrendamiento.

3. Aduce que el demandado, intentó apropiarse de los dos predios, aprovechando que la propietaria de los mismos, vive en Estados Unidos, por lo que ocultó la existencia del contrato de arrendamiento y su calidad de arrendatario y tenedor de los inmuebles.

4. Precisa que pese a que el arrendatario instauró proceso de pertenencia contra la señora Blanca Judith Salamanca Penagos ante el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Venadillo – Tolima, bajo el radicado No. 2017-000149; proceso dentro del cual se emitió sentencia el 05 de marzo de 2020, que despacho desfavorablemente los intereses del demandado, al no demostrarse la mutación del contrato de arrendamiento al de poseedor y aceptado la posesión y dominio a favor de la señora Blanca Judith Salamanca Penagos.

5. Aduce que la decisión de primera instancia, quedó en firme como quiera que el recurso de apelación presentado por el señor Humberto Pérez Calderón fue declarado en desierto por el Juzgado Civil del Circuito de Lérica – Tolima, en providencia de fecha 14 de diciembre de 2020.

6.- Precisa que, en el mes de enero 20 de 2021, se le efectuó requerimiento al inquilino para que desocupara y entrega los inmuebles, el cual fue recibido por el demandado, sin proceder a la entrega de los predios.

7.- Arguye que la señora Nelcy Salamanca Penagos, en su condición de arrendadora del contrato de arrendamiento con el demandado, cedió dicho negocio jurídico a la propietaria de los referidos predios, esto es, a la

señora Blanca Judith Salamanca Penagos, quien, en su condición de cesionaria, es quien promovió esta demanda.

8.- Finalmente refiere que, conforme a las disposiciones legales dispuestas en el Código Civil y lo convenido en el contrato de arrendamiento, el no pago de la renta, constituye una causa legal para pedir la restitución de los predios.

Con fundamento en los anteriores supuestos fácticos, los demandantes elevan las siguientes:

PRETENSIONES

Solicita la demandante en su condición de cesionaria, que se declare la terminación del contrato de arrendamiento escrito de fecha 16 de febrero de 2006, firmado en el Municipio de Venadillo sobre dos casos lotes, suscrito por la señora Nelcy Salamanca Penagos en su condición de arrendadora con el señor Humberto Pérez Calderón, en calidad de arrendatario sobre los predios distinguidos como casa No. 1 con M.I No. 351-30005 y la denominada casa No. 2 con M.I. No. 351-3770 de la Oficina de Registro de Ambalema – Tolima, como consecuencia del incumplimiento del arrendatario, por el pago de la renta sobre los predios.

Que, como consecuencia de lo anterior, de ordene al arrendatario Humberto Pérez Calderón, a la desocupación y a la entrega de los inmuebles a la demandante, dentro de la ejecutoria de la sentencia, o en su defecto se practique diligencia de entrega por parte del juzgado.

Peticiona, que no se escuche al demandado, hasta tanto no consigne el valor de los arriendos debidos, y los que se causen con posterioridad.

Se condene en costas a la parte demandada.

TRÁMITE PROCESAL

Mediante auto de fecha dos (02) de diciembre del año 2021, se procedió admitir la demanda de RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO promovida por la señora Blanca Judith Salamanca Penagos por intermedio de apoderado judicial y en su condición de cesionaria del contrato de arrendamiento contra el señor Humberto Pérez Calderón.

El demandado HUMBERTO PÉREZ CALDERÓN quedo debidamente notificado conforme lo establece el artículo 6º del Decreto 806 de 2020, en tanto, se acreditó que previó a la admisión de la demanda, la demandante

la envió de manera física junto con sus anexos al demandado, la cual fue entregada el 16 de noviembre de 2021.

Adicionalmente, se tiene que posterior a la admisión de la demanda, el extremo accionante remitió la notificación concerniente, la cual fue recepcionada por el demandado el día 26 de enero de 2022, según comprobante de entrega y oficio de recibido con firma, nombre y fecha del señor Humberto Pérez Calderón.

Así, y pese a que el demandado con fecha 21 de febrero de 2022, haya remitido una nueva notificación, la cual fue rehusada por este, ha de colegirse que, con la anterior, se cumplió en debida forma la debida notificación personal al demandado.

DEFENSA DE LA PARTE DEMANDADA

El demandado HUMBERTO PÉREZ CALDERÓN dentro del término de traslado no contesto la demanda, ni propuso excepciones de mérito, así mismo, tampoco se acreditó el pago de los cánones adeudados, indicando de igual manera que a través de los canales habilitados para la recepción de citas y memoriales no se arrió ningún escrito proveniente de esta parte.

CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

Habrà sentencia de mérito en cuanto concurran a cabalidad los denominados presupuestos procesales: jurisdicción, competencia, capacidad procesal, capacidad para ser parte y demanda en forma, los cuales se encuentran cumplidos en el presente caso.

Es este juzgado competente para conocer del proceso, en razón de su naturaleza, cuantía y vecindad de las partes. Adicionalmente, obran como partes, personas naturales que tiene capacidad para ser partes y comparecer al proceso.

De otro lado, no se observa que en este asunto se haya incurrido en nulidad alguna, que puede afectar la validez de la actuación y poner fin al pleito con sentencia de mérito.

De la legitimación por activa

Dentro del presente asunto, actúan como demandante la señora Blanca Judith Salamanca Penagos, quien alega su condición de cesionaria del contrato de arrendamiento objeto de esta litis, conforme al documento de fecha 25 de mayo de 2021, suscrito entre la señora Dolly Nelcy Salamanca de Fischer y la demandante, mediante el cual, la primera cede en su totalidad el contrato de arrendamiento celebrado el 14 de febrero de

2006, con el señor Humberto Pérez Calderón, sobre dos predios denominados "casa 1" con M.I. 351-3005 y "casa 2" con M.I. 351-3770 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ambalema – Tolima, ubicados en la zona urbana en el corregimiento de la sierrita.

De igual manera se aporta copia del contrato de arrendamiento de fecha 14 de febrero de 2006, donde obra como arrendador la señora Dolly Nelcy Salamanca Penagos y como arrendatario el señor Humberto Pérez Calderón, sobre los predios denominados "casa 1 y casa 2", cuyos linderos se encuentra contenidos en las Escrituras Públicas 4392, 044 y 162. El término inicial del contrato era por 24 meses y un canon mensual de \$40.000 mil pesos.

Con lo expuesto, queda demostrado la legitimación en la causa por activa, de la demandante y por el extremo pasivo, el señor Humberto Pérez Calderón, en su condición de arrendatario, tal y como quedo plasmado en el indicado contrato de arrendamiento.

De Los Procesos De Restitución De Inmueble Arrendado.

La Constitución Política establece en su artículo 58: *"Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.*

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio."

A su vez el **Código Civil en su artículo 1973** indica que *"el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".*

Por otro lado, el Código General del Proceso indica el trámite aplicable a este tipo de procesos en su artículo 384 que reza:

“Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

...

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.

9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia”.

De cara a lo anterior, se tiene entonces que la conducta procesal que aduce la parte actora, se funda en el incumplimiento de sus obligaciones, deberes y cargas procesales que le imponen la ley, tales como proceder con lealtad y buena fe en sus actos procesales.

De acuerdo a las normas procesales contenidas en los artículos 384 y 385, el Proceso Verbal de Restitución es el medio coactivo para solicitar la terminación del contrato del bien cedido en tenencia y la consecuente entrega; pero esa recuperación solo puede pedirse cuando se da una de las causas establecidas por la ley sustancial o por la ley de las partes.

Esto en razón a que de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, los contratos válidamente celebrados se constituyen en fuerza obligante para las partes y sólo pueden dejarse sin efecto por mutuo consentimiento o por causas legales. En tal virtud, cuando no se ha efectuado la restitución por mutuo acuerdo, es menester que para lograrlo esté configurada una de las cuales establecidas por la norma sustancial que regule la relación de los contratantes o la ley del contrato, siempre que no contraría las disposiciones que atenten contra el orden público o las buenas costumbres.

A través del contrato de arrendamiento, el usuario de este contrato obtiene el uso y disfrute del bien, por un periodo determinado, por un precio cierto; así mismo, se traslada contractualmente al usuario la obligación de mantener la cosa en estado de servir para el fin que ha sido arrendado.

El contrato de arrendamiento, ha de tenerse en cuenta que artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento de la siguiente forma: "El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una

obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por éste goce, obra o servicio un precio determinado."

De acuerdo a lo anterior, el contrato de arrendamiento es aquel por el cual las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar un precio determinado, o sea un contrato consensual, conmutativo y oneroso, que una vez celebrado origina una serie de obligaciones y derechos, siendo las principales las enunciadas. Es además un contrato de ejecución sucesiva, ya que las obligaciones de él emanadas no se cumplen en un solo momento por suponer una cierta duración, que se mide para el arrendatario por períodos cortos, como meses o años.

En lo referente a las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento, señala que está obligado a usar la cosa en los términos y el espíritu del contrato, que tiene como responsabilidad la conservación de la cosa, que está obligado a las reparaciones locativas y al pago del arrendamiento.

El incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, genera como sanción la restitución del bien arrendado a su arrendador.

DEL CASO CONCRETO

En el asunto sometido a consideración de este juzgado, se encuentra acreditada la condición de Humberto Pérez Calderón, como arrendatario sobre los predios denominados "casa 1 y casa 2" ubicados en el corregimiento de la sierrita de esta municipalidad, tal y como quedo plasmado en el contrato de arrendamiento formato minerva signado el 14 de febrero de 2006, entre él y la señora Dolly Nelcy Salamanca Penagos.

Así mismo, se probó al interior de este trámite que dicho contrato de arrendamiento fue cedido por la señora Dolly Nelcy Salamanca Penagos, a la señora Blanca Judith Salamanca Penagos mediante documento privado suscrito el 25 de mayo de 2021, persona está que figura de acuerdo a los certificados de libertad y tradición, como la propietaria de los dos predios, objeto también de contrato de arrendamiento.

Adicionalmente, con la prueba documental arrojada se logró establecer que el demandado promovió proceso verbal de pertenencia en contra de la arrendadora, proceso que fue de conocimiento del Juzgado Segundo Promiscuo de Venadillo – Tolima, bajo el radicado No. 73-408-31-03-001-2017-00149-00, despacho que desato dicho proceso con sentencia del 05 de marzo de 2020, en la cual, negó las suplicas de la demanda, por no haberse acreditado la interversión del título de tenedor a poseedor de

los predios aludidos. Decisión que quedo ejecutoriada ante la declaratoria desierta del recurso de apelación presentado.

De esta manera, y como el extremo accionado pese haber sido notificado en debida forma, conforme a las disposiciones previstas en el Decreto 806 de 2020, a fin que compareciera al proceso, no lo hizo, sin que presentará ningún tipo de oposición, ni excepción de mérito, por lo que se impone para este despacho dar plena aplicabilidad a lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P en concordancia con lo dispuesto en el artículo 385 de esa misma obra, y proceder a proferir sentencia de mérito, declarando la terminación del mencionado contrato y ordenando la restitución del inmueble.

En mérito de lo expuesto, **el Juzgado Primero Promiscuo de Venadillo – Tolima**, administrando justicia en nombre la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO por mora en el pago de los cánones pactados, el contrato de arrendamiento de fecha 14 de febrero de 2006, suscrito entre Dolly Nelcy Salamanca Penagos hoy como cesionaria la señora Blanca Judith Salamanca Penagos en calidad de arrendador y el señor Humberto Pérez Calderón, en condición de arrendatario, sobre los siguientes inmuebles:

- Una casa lote llamada No. 1, alinderada por el Norte con el Camino Real que va de Junín a Venadillo, por el Sur: con solar y casa ocupada por Paula Ternera, por el Oriente: Con el solar del señor Ciriaco Guzmán, Por el Occidente: con solar de Antonio Rivera, distinguida con matricula inmobiliaria No. 030-0003005 (Hoy 351-30005) de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ambalema – Tolima. Como observación especial se destaca que dicha casa fue totalmente desmantelada y solo existen muros en mal estado.
- Una casa lote llamada casa No. 2, con 19 metros de frente hacia el norte, por 44 metros de fondo alinderada por el Norte con el camino que conduce de Junín a Ambalema, o sea la calle del caserío de a Sierrita, por el Sur con el camino que conduce a venadillo o camellón que conduce al mismo caserío, por el Oriente con el solar del señor Pablo Penagos, por el Occidente con solar de Benito Padilla y Nemesio Padilla; distinguida con la matrícula inmobiliaria No. 0300003770 (hoy 351-3770) de la Oficina de Registro de Ambalema – Tolima. Como observación especial se refiere que en este predio habita el demandado, la cual también se encuentra en mal estado de conservación.

SEGUNDO: En consecuencia, **ORDENAR** al señor HUMBERTO PÉREZ CALDERÓN, que dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, proceda a **RESTITUIR Y ENTREGAR MATERIALMENTE** a la demandante, el área de los predios determinado en el cuerpo de la demanda y descritos anteriormente.

TERCERO: Si el demandado no efectúa la restitución voluntaria de los bienes inmuebles en el término dispuesto en el numeral anterior, llévase a cabo su lanzamiento mediante diligencia de entrega, para cuya realización se **COMISIONA** a la Inspección de Policía de esta municipalidad, con amplias facultades, al tenor de lo dispuesto en la ley 2030 de 2020.

Por secretaría LÍBRESE el correspondiente despacho comisorio con los insertos necesarios, incluyendo copia de esta providencia, autoridad que cuenta con amplias facultades contenidas en los artículos 39 y 40 del C.G.P.

CUARTO: La presente decisión hace tránsito a cosa juzgada formal y material.

QUINTO: Se condena en costas a la parte demandada, fíjense como Agencias en Derecho, de conformidad con lo previsto en el Acuerdo No. PSAA16-10554 artículo 5º numeral 1º, el equivalente a un (1) s.m.l.m.v.

SEXTO: ORDENAR que la notificación de esta providencia se realice por estados publicados en la página de la Rama Judicial.

SEPTIMO: ORDENAR el archivo del expediente en el momento procesal oportuno, previas las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CS Scan made with CamScanner

DIANA CONSTANZA TIQUE LEGRO
JUEZ