



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

DISTRITO JUDICIAL DE VILLAVICENCIO
JUZGADO SEGUNDO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE PUERTO LÓPEZ

REF: Restitución de inmueble

DTE: Gustavo Quiroga Vargas y María Argemira Restrepo Palacio

DDO: Yuly Patricia Pineda Quintero y Dिल्fre Cely Bonilla

RAD: 50573318900220210010900

Puerto López - Meta, veinticinco (25) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Previo a decidir lo que en derecho corresponde y en virtud del artículo 286 del C.G.P. según el cual en caso de error por omisión o cambio de palabras o alteración de estas en una providencia “*puede ser corregida por el juez que la dicto en cualquier tiempo, de oficio o a solicitud de parte, mediante auto*”; en virtud de esto, se observa que por error involuntario el auto admisorio de la demanda del 28 de octubre de 2021 se estableció que se admitía la presente demanda de “restitución de tenencia” cuando lo correcto era restitución de inmueble arrendado; sin embargo, el procedimiento que se le dio al proceso es el señalado en la norma aplicable al caso, por el cual se corrige el error presentado en el auto admisorio de la demanda.

Ahora bien, encontrándose el proceso al despacho y habiendo sido notificados en debida forma los demandados dentro del presente asunto (fl.12 expediente virtual), sin que haya pronunciamiento por parte de aquellos, no existiendo contestación, excepciones que analizar, ni pago de los cánones en mora. Procede el despacho a proferir la respectiva sentencia.

Así las cosas, por no observarse causal de nulidad que invalide la actuación, por ser este Juzgado el competente para conocer del presente litigio por la naturaleza del asunto, el domicilio de la parte demandada y haber reunido la solicitud los requisitos de ley, se profiere SENTENCIA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE que en derecho corresponde así:

El despacho deja constancia que de acuerdo con el numeral 3° del artículo 384, cuando no existe oposición a la demanda como en el presente caso en el término de traslado de esta, y toda vez que el demandado no ha consignado a órdenes de este despacho los cánones adeudados, corresponde al juez proferir la sentencia ordenando la restitución. Así mismo, en el numeral 9° ibídem, se advierte que cuando la causal de restitución se fundamenta en la mora en el pago del canon de arrendamiento, el procedimiento se tramita en única instancia como lo es en el presente caso.

Antecedentes:

La parte demandante a través de apoderada judicial presentó demanda contra Yuly Patricia Pineda Quintero y Dिल्fre Cely Bonilla, para que previos los trámites legales se hicieran las siguientes declaraciones:

1. Que se declare terminado el contrato de arrendamiento consignado en el documento suscrito el 29 septiembre de 2017 y protocolizado en la Notaría Primera del Circulo de Villavicencio, entre los señores Gustavo Quiroga Vargas, María Argemira Restrepo Palacio y Yuly Patricia Pineda Quintero y Dिल्fre Cely Bonilla, por falta de pago en el canon mensual de la renta convenida respecto del periodo comprendido entre los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019, enero y febrero de 2020, en relación con el inmueble ubicado en la vereda comejenal Km 79 vía Rubiales. jurisdicción del Municipio de Puerto Gaitán Meta, predio que se identifica como un lote de terreno rural junto con la casa de habitaciones que sobre él se haya construido y el establecimiento de comercio denominado “Gaviotas” que tiene los siguientes linderos: por el norte, en extensión con 186 mts con finca Altagracia y 175 mts caño Grimaña; por el oriente, en extensión de 55 mts con punto denominado Puerto Huevo; por el sur, en extensión de 390 mts con carretera que conduce de Puerto Gaitán a Rubiales con área aproximada de 20.000 mts cuadrados.
2. Como consecuencia de la anterior declaración se orden la desocupación y entrega material del inmueble referido a los demandantes.
3. En caso de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario competente para que practique la diligencia de lanzamiento.
4. Se condene en costas a los demandados.
5. Se condene a los demandados al pago de cláusula penal por incumplimiento del acuerdo de voluntades, de conformidad con la cláusula octava del contrato.

Las anteriores pretensiones las fundamentó en las siguientes premisas fácticas:

1. Conforme al documento privado del 29 de septiembre de 2022 los señores Gustavo Quiroga Vargas, María Argemira Restrepo Palacio y Yuly Patricia Pineda Quintero y Dिल्fre Cely Bonilla, suscribieron contrato de arrendamiento con opción de compra sobre el inmueble anteriormente descrito.
2. Se estableció como canon de arrendamiento la suma de cuatro millones de pesos (\$4.000.000), los cuales deberían ser cancelados dentro de los primeros cinco días de cada mes a cuenta de ahorros No. 44524300298-4 del Banco Agrario.
3. Como término de duración del contrato se estableció el periodo de 50 meses, desde el 29 de septiembre de 2017 hasta el 29 de noviembre de 2021.

4. Los demandados incumplieron con su obligación de pagar la renta a dentro de los términos convenidos y adeudan los cánones de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2019 y enero, febrero de 2020, hasta el momento de presentación de la demanda.
5. Los demandados renunciaron a la constitución en mora y demás requerimientos legales.
6. De conformidad con la cláusula octava del contrato se indicó que la falta de pago o la mora en la cancelación de dos cánones de arrendamiento automáticamente los arrendadores solicitarían la restitución del inmueble arrendado y podrían dar por acabado el contrato.
7. El inmueble fue arrendado para ser destinado a vivienda, no obstante, dentro de la cláusula séptima se pactó que el referido contrato terminaría en el tiempo estipulado y si en esa fecha los arrendatarios estaban a paz y salvo se procedería a suscribir contrato de arrendamiento.
8. Por lo cual, al no cumplirse con la obligación contractual de cancelar durante dos años consecutivos el pago oportuno del canon de arrendamiento y como quiera que se constituyeron en mora desde agosto de 2019, los arrendadores se sustraen del cumplimiento de las obligaciones contenidas en la cláusula octava del contrato de arrendamiento con opción de compra.
9. Cumplidas las exigencias del artículo 384 del Estatuto General del Proceso, el extremo pasivo fue notificado según se constató a folio 12 del expediente virtual, sin que dentro del término que le concede la ley hubiese contestado la demanda o propuesta excepción alguna en contra de las pretensiones de la parte actora.

Al proceso se le imprimió el trámite propio correspondiente del proceso verbal, estando en este momento al despacho para proferir la sentencia que en derecho corresponda al no observar causal de nulidad que vicie lo actuado y como quiera que la demanda se fundamenta en la mora en el pago de los cánones se le dará trámite de única instancia, previas las siguientes:

Consideraciones:

Del estudio hecho al presente proceso, el Juzgado observa que se encuentran acreditados los presupuestos procesales.

La parte demandante pretende que se declare terminado el contrato suscrito el 29 de septiembre de 2017 y se ordene la restitución del bien inmueble referenciado, por la causal de falta de pago de los cánones pactados.

Para acreditar lo anterior, la parte activa aportó copias del negocio jurídico celebrados entre las partes (folio 001, fl. 4-12), cumpliendo así lo previsto en el numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso.

Ahora bien, la causal invocada por el demandante es la falta de pago de los cánones de arrendamiento, aspecto en el que las partes acordaron en la cláusula octava que, ante el incumplimiento de pago de los arrendatarios por

un término de dos cánones de arrendamiento, automáticamente los arrendadores solicitarían la restitución del arrendamiento.

La parte pasiva, se encuentra en mora en el pago de cánones desde agosto de 2019. Así las cosas, teniendo en cuenta que la carga de la prueba le corresponde a la parte pasiva y como quiera que dentro de este proceso no hay constancia alguna de que hubiese cancelado los cánones a que hace referencia la parte demandante, este estrado judicial en aplicación del artículo 384 del Código General del Proceso, da por cierto el incumplimiento de lo pactado en el contrato celebrado por las partes, pues se incumplió con el pago cuando se llevaba un año y once meses (23 meses) de celebrado.

En consecuencia, el despacho tendrá por indiscutibles los hechos de la demanda, por cuanto, el demandado no se opuso en el término legal a la misma y ordenará la terminación del contrato de arrendamiento, así como la restitución del bien inmueble arrendado.

De otra parte, el despacho analizará lo pretendido en relación con el reconocimiento del valor de la cláusula penal la cual fue pactada dentro del contrato suscrito entre las partes, al respecto se le pone de presente actora el contenido de los numerales 6° y el Inciso 3° del Art 384 que estipulan lo siguiente:

6. Trámites inadmisibles. En este proceso son inadmisibles la demanda de reconvención, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la acumulación de procesos. En caso de que se propongan el juez las rechazará de plano por auto que no admite recursos.
7. Las medidas cautelares se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, **para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios, o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia.** Si en esta se condena en costas el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe; y si hubiere sido apelada, desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior.

Así las cosas, de conformidad a la normatividad anteriormente transcrita, esta Judicatura se abstendrá de hacer pronunciamiento alguno de cara a esta pretensión, como quiera que no es el momento procesal oportuno, ni el procedimiento adecuado para obtener el pago ni de los cánones de arrendamiento, ni las costas, ni de los perjuicios, derivados u ocasionados por el incumplimiento del contrato de arrendamiento o de la sentencia. En su lugar se ordenará que por Secretaría del Despacho se contabilicen los términos establecidos en el numeral 7° del Art 384 del C.G.P., una vez transcurridos los mismos, el proceso deberá ingresar al Despacho para decidir lo que en derecho corresponda.

Manifiesta el demandante que ejercerá su derecho de retención sobre los bienes, muebles y enseres que se encuentren dentro del inmueble objeto de la demanda; al respecto y en virtud del artículo 2000 del Código Civil, el arrendatario tiene la obligación de pagara el precio o la renta y el arrendador podrá para seguridad del pago y de las indemnizaciones a que haya lugar retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos

con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria; siendo así y en virtud de la norma referenciada, se accederá a la solicitud para que se haga efectivo el derecho de retención sobre el predio hasta que los demandados cancelen los valores adeudados, teniendo en cuenta para dicha retención el contenido del Art 594 del C.G.P., que especifica los bienes que son inembargables.

De esta manera, el Juzgado de conformidad con lo establecido por el canon 384, numeral 3 del Estatuto General del Proceso, proferirá sentencia decretando la restitución del bien inmueble, toda vez que no hay excepciones por resolver.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo del Circuito de Puerto López, Meta, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

1. DECLARAR que Yuly Patricia Pineda Quintero y Dिल्fre Cely Bonilla incumplieron el contrato de arrendamiento celebrado el 29 de septiembre de 2017, suscritos con Gustavo Quiroga Vargas y María Argemira Restrepo Palacio, por la causal falta de pago de los cánones pactados.

2. DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 29 de septiembre de 2017, celebrado entre el Gustavo Quiroga Vargas, María Argemira Restrepo Palacio en calidad de arrendadores y Yuly Patricia Pineda Quintero y Dिल्fre Cely Bonilla, en calidad de arrendatarios, de conformidad con las pretensiones, sobre el siguiente bien:

- Inmueble ubicado en la vereda comejenal Km 79 vía Rubiales, jurisdicción del Municipio de Puerto Gaitán Meta, predio que se identifica como un lote de terreno rural junto con la casa de habitaciones que sobre él se haya construido y el establecimiento de comercio denominado “Gaviotas” que tiene los siguientes linderos: por el norte, en extensión con 186 mts con finca Altagracia y 175 mts caño Grimañia; por el oriente, en extensión de 55 mts con punto denominado Puerto Huevo; por el sur, en extensión de 390 mts con carretera que conduce de Puerto Gaitán a Rubiales con área aproximada de 20.000 mts cuadrados. Con el goce también de unas mejoras construidas dentro del lote en mención, correspondiente a una casa de 40 metros de frente por 18 metros de fondo, de una sola planta compuesto de 33 habitaciones.

3. ORDENAR a los demandados Yuly Patricia Pineda Quintero y Dिल्fre Cely Bonilla, para que procedan con la entrega del bien inmueble relacionado en el numeral anterior, para que sean entregados a los demandantes Gustavo Quiroga Vargas y María Argemira Restrepo Palacio, dentro de los ocho (08) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

4. En caso de que la parte demandad no de cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, desde ya se ordena comisionar al Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Gaitán, para que efectúe la entrega del inmueble relacionado en el numeral segundo.

En este evento, la parte actora realizará la solicitud ante **la Secretaría del Juzgado**, quien realizará el despacho comisorio con los insertos del caso, sin que ingrese nuevamente el expediente digital al despacho, y expedirá las comunicaciones del caso de conformidad al Art 11 del Decreto 806 de 2020.

5. **ABSTENERSE** de hacer pronunciamiento alguno de cara a la pretensión, del pago clausula penal pactada entre las partes, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.
6. **ACCEDER** a la solicitud de derecho de retención por la parte demandante, de conformidad con lo expuesto en la providencia, teniendo en cuenta para dicha retención el contenido del Art 594 del C.G.P., que especifica los bienes que son inembargables.
7. **CONDENAR** en costas al demandado, tásense por **secretaría**. se fijan como agencias en derecho lo correspondiente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.
8. Ejecutoriada la presente sentencia, **se ordena por Secretaría del Despacho** se contabilicen los términos establecidos en el numeral 7° del Art 384 del C.G.P., una vez transcurridos los mismos, el proceso deberá ingresar al Despacho para decidir lo que en derecho corresponda.
9. **Procédase** con el archivo de las diligencias previa anotación en los libros radicadores, siempre que haya tramitado el numeral anterior.

Notifíquese,

Firmado Por:

Giovanny Pinzon Tellez
Juez
Juzgado De Circuito
Promiscuo 002
Puerto Lopez - Meta

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:

**65ae437ee393317dddec637968c7d2dd56a217c1c261db4d7e8b3b0471c37
b33**

Documento generado en 25/05/2022 04:23:01 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente
URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**