

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
Dosquebradas, Risaralda, febrero dieciséis (16) de dos mil veintidós (2022).

El señor FRANCISCO JAVIER JARAMILLO GIRALDO quien actúa a través de poder general en nombre de la señora INES JARAMILLO GIRALDO, con mediación de apoderado judicial, demanda en proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE a los señores JAIME ALBERTO CARDONA REYES Y MERCEDES REYES DE CARDONA, con el fin de obtener la restitución de un inmueble bodega situada en la Calle 9ª No. 3-94, actualizada Calle 9ª número 3T-123 La Badea del área urbana de Dosquebradas.

**PRESUPUESTOS FÁCTICOS:**

Para fundamentar las pretensiones manifestó que su representado, en calidad de arrendador, mediante documento privado de fecha 15 de julio del 2014, celebró contrato de arrendamiento con los señores JAIME ALBERTO CARDONA REYES Y MERCEDES REYES DE CARDONA. Indicó que el inmueble dado en arrendamiento corresponde a bodega situada en la Calle 9ª No. 3-94, actualizada Calle 9ª número 3T-123 La Badea del área urbana de Dosquebradas.

Que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de 12 meses contados a partir de la firma del contrato y prorrogable por periodos de 12 meses con un incremento del IPC anualmente. El arrendatario se obligó a pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual, la suma de \$700.000, moneda legal, el primer mes y a partir del 15 de agosto del 2014, pagaría un canon de arrendamiento de \$1.400.000.

Manifestó que los demandados venían cumpliendo a cabalidad las cláusulas del contrato hasta el mes de junio del año 2018, fecha en la que dejaron de pagar los reajustes del IPC pactados en el contrato de arrendamiento, cláusula 5, de esta fecha en adelante, se acordó que continuarían pagando un canon de arrendamiento por valor de \$2.050.000,00, hasta el 15 de diciembre del año 2020, de esta fecha en adelante dejaron de pagar las mesadas del 15 de diciembre al 15 de enero y del 15 de enero al 15 de febrero del 2021 y sólo vinieron a cubrir estas mesadas el día 11 del mes de 5 del año 2021, el día 8 del mes 7 del año 2021 vinieron a pagar el arrendamiento correspondiente del mes de febrero hasta el 15 de marzo de dicho año 2021, de esta fecha en adelante no han pagado los cánones hasta el día de hoy.

**PRETENSIONES:**

Solicita se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado con los señores JAIME ALBERTO CARDONA REYES Y MERCEDES REYES DE CARDONA y su poderdante, por incumplimiento en los pagos de arrendamiento correspondientes a los meses comprendidos desde el 15 de marzo al 15 de

agosto del 2021, con la aclaración de que el pago de arrendamiento acordado es el de \$2.050.000 comprendidos en esta suma el reajuste del que habla la cláusula 5 de este contrato.

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 15 de marzo al 15 de agosto del 2021, causal ante la cual y una vez notificada la parte llamada a juicio, 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, los señores JAIME ALBERTO CARDONA REYES Y MERCEDES REYES DE CARDONA, se notificaron por aviso del auto admisorio de la demanda el 29 de septiembre y 26 de octubre del 2022, respectivamente, día siguiente al hábil a la fecha de recibo del aviso, tal y como se aprecia de la documental obrante en el ítem 14 del expediente digital, guardaron silencio en el término concedido para contestar la misma.

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 a lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL de Dosquebradas – Risaralda,

### **RESUELVE**

PRIMERO: DECLÁRESE judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los señores FRANCISCO JAVIER JARAMILLO GIRALDO quien actúa a través de poder general en nombre de la señora INES JARAMILLO GIRALDO, en calidad de arrendador y los señores JAIME ALBERTO CARDONA REYES Y MERCEDES REYES DE CARDONA, como arrendatarios, celebrado el 15 de julio del 2014, sobre la bodega situada en la Calle 9ª No. 3-94, actualizada Calle 9ª número 3T-123 La Badea del área urbana de Dosquebradas, 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 al demandante el bien descrito en el hecho primero del libelo, para lo cual contará con el término de tres (3) días, contado a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, de no proceder voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar al señor Alcalde Municipal de Dosquebradas, donde se libraré el exhorto con los insertos del caso, para que proceda a la entrega, 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 UN MILLON QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$1.530.000). Líquidese por secretaria las costas.

**NOTIFÍQUESE,**

  
**LUZ STELLA OSPINA CANO**  
Juez

c.c.r

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
DOSQUEBRADAS -RISARALDA-

Por anotación en **ESTADO No. 028** notifico a las partes la Providencia anterior, hoy **17 de febrero 2023**, a las 7:00 a.m.



**SANDRA MILENA MARIN HENAO**  
Secretaria