

## JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** A despacho del señor juez para el presente proceso, en el cual se notificaron los demandados conforme al Decreto 806 de junio de 2020 y dentro del término de traslado guardaron silencio.

Revisada la plataforma de títulos judiciales del Banco Agrario, no se aprecia alguno reportado por cuenta del proceso, para los efectos previstos en el inciso 3 del numeral 4 art. 384 del C. General del Proceso.

Santa Rosa de Cabal, 25 de mayo de 2022

**CLAUDIA MERCEDES RIVAS RODRIGUEZ**  
Secretaria

## JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Santa Rosa de Cabal, Risaralda, veintiséis de mayo de dos mil veintidós. -

Sentencia No. 0013

Radicado N° 66682-40-03-002-2022-00061-00

**RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO:**

**Demandante: ALBA LUCIA BUILES GONZÁLEZ**

**Demandado: MARIA CONSUELO NARANJO LÓPEZ, JHONATAN OSPINA MUÑOZ y HAROLD HUMBERTO RAMÍREZ RAMÍREZ**

### OBJETO

Procede el despacho mediante la presente providencia a proferir la decisión de mérito que en derecho corresponda dentro de la presente demanda Declarativa Especial de Restitución de Inmueble Arrendado, de conformidad con lo establecido en el artículo 384 numeral 3° del Código General del Proceso.

### ANTECEDENTES

Alba Lucia Builes González en calidad de arrendadora y a través de apoderado judicial presentó demanda Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado en contra de María Consuelo Naranjo López, Jhonatan Ospina Muñoz y Harold Humberto Ramírez Cardona, respecto del inmueble -local comercial- ubicado en la Carrera 14 No. 24-73 de Santa Rosa de Cabal, matrícula inmobiliaria No. 296-30863.

Los HECHOS que le sirven de fundamento a las pretensiones de la demandante, pueden resumirse así:

Entre los señores ALBA LUCIA BUILES GONZÁLEZ (arrendadores) y MARÍA CONSUELO NARANJO LÓPEZ JHONATAN OSPINA MUÑOZ y HAROLD HUMBERTO RAMÍREZ CARDONA (arrendatarios), se celebró un contrato de arrendamiento de un bien inmueble para local comercial, ubicada en la Carrera 14 No. 24-73 de Santa Rosa de Cabal, cuyos linderos son: *POR EL NORTE*, con la calle 25, *POR EL SUR* con propiedad de Hermanas Builes González, *POR EL ORIENTE* con la Carrera 14 y *POR EL OCCIDENTE* con propiedad de Hermanas Builes González.

El bien inmueble se identifica con matrícula inmobiliaria No. 296-30863 de la Oficina de

## JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Cabal; la destinación del inmueble dado en arrendamiento es única y exclusivamente a actividades comerciales relacionadas con servicio de troqueladora, inyectora, elaboración y comercialización de implementos para seguridad industrial y fabricación de implementos para el sector agrícola.

El término de duración del contrato de arrendamiento fue de un (1) año, contado desde el 15 de marzo de 2020, el cual se ha prorrogado sucesivamente, por el término inicial. El canon de arrendamiento pactado fue la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTIÚNMIL PESOS M/CTE (\$2.521.000), más IVA (\$478.900), para un pago total mensual de \$2.999.990, pagaderos los primeros cinco (5) días de cada mes

Las partes acordaron que, para el periodo comprendido entre el 15 de marzo de 2021 al 14 de marzo de 2022, el canon de arrendamiento se aumentaba en la suma de DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$2.700.000) más IVA (\$513.000), para un total de 3.123.000,00 mensuales.

Los demandados se encuentran en mora de cancelar el canon de arrendamiento pese a los requerimientos realizados por la demandante y a la fecha de presentación de la demanda adeudan los cánones de arrendamiento de los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, y diciembre de 2021 y enero de 2022.

Conforme a las cláusulas DUODÉCIMO y DECIMOQUINTA del contrato de arrendamiento, los arrendatarios renunciaron a los requerimientos legales y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

Con fundamento en los hechos expuestos, la parte actora formuló las siguientes PRETENSIONES:

Que se dé por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la señora ALBA LUCIA BUILES GONZÁLEZ, en su calidad de arrendadora, y los señores MARÍA CONSUELO NARANJO LÓPEZ, JHONATAN OSPINA MUÑOZ y HAROLD HUMBERTO RAMÍREZ CARDONA, en su calidad de arrendatarios, por haberse incumplido con las cláusulas del contrato, al haber quedado en mora en los cánones de arrendamiento.

Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la restitución y entrega del inmueble a la arrendadora y de no efectuarse la misma dentro del término fijado por el Despacho, se proceda la práctica de la diligencia de Lanzamiento

Que se condene en costas al demandado.

### PRUEBAS:

Adujo como pruebas sustento de la demanda: *a)* Contrato de Arrendamiento; *b)* Copia autentica del poder general contenido en la Escritura Pública No. 2545 de septiembre 29 de 2021, otorgada en la Notaria Única de Santa Rosa de Cabal; *c)* Certificado de vigencia del poder antes mencionado.

## ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda que correspondió por reparto al Juzgado Segundo Civil Municipal de Santa Rosa de Cabal, fue presentada el 26 de enero de 2022 y al encontrarse reunidos los requisitos de Ley y de conformidad con el artículo 82 y ss. del Código General del Proceso, se admitió, mediante providencia de fecha 21 de febrero de 2022; se le imprimió

## JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

el respectivo trámite legal del proceso verbal, se dispuso la notificación de los demandados de conformidad con la ley y se les advirtió que para poder ser oídos debían acreditar el pago de cánones de arrendamiento en la forma dispuesta en el art. 384, numeral 4º parágrafo 2 y 3 del C. General del Proceso. Se negó la medida provisional solicitada.

MARÍA CONSUELO NARANJO LÓPEZ, JHONATAN OSPINA MUÑOZ y HAROLD HUMBERTO RAMÍREZ CARDONA, de acuerdo a los parámetros legales, se notificaron conforme a lo establecido en el Decreto 806 de junio de 2020. Durante el término concedido para el legal ejercicio de su defensa no contestaron la demanda ni formularon excepción alguna, así como tampoco acreditaron el pago de cánones de arrendamiento como se dispuso en la admisión de la demanda.

Agotada la etapa procesal y sin que se haya propuesto por los demandados excepciones frente a las súplicas del actor, lo procedente es decidir de fondo como lo estatuye el numeral 3º del artículo 384 del C. General del Proceso y además en armonía con lo dispuesto en el artículo 97 ibídem.

### PROBLEMA JURIDICO

El problema jurídico en este caso será el si hay lugar a decretar la terminación del contrato de arrendamiento, al no haberse presentado excepciones ni oposición.

### CONSIDERACIONES

La sentencia que se debe proferir en este proceso es de mérito porque, cumplidos como se encuentran los presupuestos procesales, no existe vicio que pueda llegar a generar nulidad sobre lo actuado.

El despacho es competente para pronunciarse de mérito sobre las pretensiones de la demandante; la demanda no adolece de ningún vicio formal y las partes tienen capacidad para serlo y para comparecer al proceso.

Ahora bien, con relación al objeto petitorio, nuestra legislación Civil en su artículo 1973 define el contrato así:

*“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.”*

Igualmente, el artículo 1977 ibídem reza:

*“En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador y la parte que da el precio arrendatario.”*

En el caso sujeto de estudio vemos que la demandante tiene arrendado el inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 24-73 y matrícula inmobiliaria No. 296-30863 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Cabal, destinado a servicio de inyectora, elaboración y comercialización de implementos para seguridad industrial con los demandados

Al respecto cabe resaltar que el artículo 864 del Código de Comercio nos indica que *“el contrato es un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial y, salvo estipulación en contrario, se entenderá celebrado en el lugar de residencia del proponente y en el momento en que éste reciba la aceptación de la propuesta...”*

## JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Ahora bien, en cuanto al término de traslado al demandado tenemos que el artículo 384 numeral 3° del Código General del Proceso establece:

*“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”.*

En la presente Litis vemos que se notificó a los demandados por correo físico de conformidad con el decreto 806 del 2020, el día 22 de marzo de 2022, y dentro del término de traslado no contestaron, ni presentaron excepciones, como tampoco cancelaron los cánones adeudados.

### LA SENTENCIA

Conforme a lo previsto en el numeral 3° del artículo 384 del C. General del Proceso, se tiene que, si la parte demandada no se opone en el término del traslado de la demanda, se dictará sentencia ordenando la restitución.

Entonces para decidir como lo señala la norma, el despacho tendrá en cuenta:

La causal que invoca la demandante para el proceso de restitución es la mora en el pago de cánones de arrendamiento, aduciendo que los demandados a la fecha de presentación de la demanda, adeuda por tal concepto, los periodos de los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, y diciembre de 2021 y enero de 2022. Las pretensiones invocadas por la demandante tienen origen en el incumplimiento en que incurrió según ella, los demandados, en las obligaciones que emanan del contrato de arrendamiento escrito, prueba que armoniza con lo estipulado en la norma procesal para los asuntos de esta naturaleza.

El contrato de arrendamiento es un negocio bilateral porque tanto arrendador como arrendatario toman y asumen cargas, deberes jurídicos: el primero debe entregar la cosa objeto del contrato al arrendatario para que pueda utilizarlo con el fin propuesto; el segundo, está obligado al pago del precio del canon de arrendamiento dentro de los periodos estipulados. Ante el incumplimiento de estas cargas por parte del arrendatario, como consecuencia de ello, la arrendadora decidió demandar judicialmente para obtener la terminación del contrato con intervención del funcionario judicial y la consecuente restitución del bien.

Como los accionados no aportaron prueba del pago de los cánones de arrendamiento que se dijo en la demanda adeudaban, y tampoco consignaron los causados durante el proceso; no contestaron la demanda ni formularon excepciones, habrá de tenerse que las pretensiones de la accionante están llamadas a prosperar, por lo que lo procedente es proferir sentencia dando por terminado el contrato de arrendamiento, y ordenando hacer entrega del bien inmueble tomado en arriendo. Es de tener en cuenta, además, que la actora expuso sobre el incumplimiento del demandado en los pagos de los cánones de arrendamiento, hechos que se dan por ciertos ante el silencio de los accionados dentro del término de que disponía para el ejercicio de su defensa (Art. 97 del C. General del Proceso).

Así mismo, en caso de no operar la restitución dentro del término concedido, se llevará a cabo la diligencia de lanzamiento por conducto de la autoridad policiva respectiva, cuyo despacho comisorio se elaborará por Secretaría previa solicitud escrita por parte de la demandante.

No habrá condena en costas para ninguna de las partes, toda vez que no hubo oposición (art. 365 inc. 1 del C. General del Proceso).

## JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL** de Santa Rosa de Cabal, Risaralda, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### FALLA:

**PRIMERO:** Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre ALBA LUCIA BUILES GONZÁLEZ, en calidad de arrendadora y MARÍA CONSUELO NARANJO LÓPEZ JHONATAN OSPINA MUÑOZ y HAROLD HUMBERTO RAMÍREZ CARDONA en calidad de arrendatarios, sobre el bien inmueble ubicado Carrera 14 No. 24-73 de Santa Rosa de Cabal, cuyos linderos son: POR EL NORTE, con la calle 25, POR EL SUR con propiedad de Hermanas Builes González, POR EL ORIENTE con la Carrera 14 y POR EL OCCIDENTE con propiedad de Hermanas Builes González. Bien inmueble identificado con la ficha catastral número 0101000000790001000000000 y matrícula inmobiliaria número 296-30863 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Cabal, por incumplimiento en el pago de los canones de arrendamiento de los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2021 y enero de 2022.

**SEGUNDO:** Se ordena la restitución del bien inmueble de que trata el numeral precedente, a favor de ALBA LUCIA BUILES GONZÁLEZ y a cargo de MARÍA CONSUELO NARANJO LÓPEZ JHONATAN OSPINA MUÑOZ y HAROLD HUMBERTO RAMÍREZ CARDONA, dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

**TERCERO:** Si no opera la restitución dentro del término concedido, se llevará a cabo la diligencia de lanzamiento por conducto de la autoridad policiva respectiva, cuyo despacho comisorio se elaborará por Secretaría previa solicitud escrita por parte de la demandante.

**CUARTO:** Sin condena en costas.

**QUINTO:** Archívese el expediente previas las anotaciones respectivas en su radicado.

### NOTIFÍQUESE



OSCAR DAVID ALVEAR BECERRA  
JUEZ

<<

*Estado No. 089*

*Del 27-05-2022*

**Firmado Por:**

**Oscar David Alvear Becerra  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 002  
Santa Rosa De Cabal - Risaralda**

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: **555e6ba99e6283ad6f301f3ad01015b8108b858b17b49376b81dffedfa2f1c86**  
Documento generado en 26/05/2022 04:50:57 PM

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