

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. 0014

Radicado N° 66682-40-03-002-2022-00107-00

RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO:

Demandante: ENTORNO SOLUCIONES INMOBILIARIAS

Demandado: GILBERTO RAMÍREZ RAMÍREZ y GUILLERMO 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

Entorno Soluciones Inmobiliarias Integrales S.A.S. conforme al contrato de administración celebrado y a través de apoderado judicial presentó demanda Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado en contra de Gilberto Ramírez Ramírez y Guillermo Ramírez Ramírez, respecto del inmueble bien inmueble ubicado en la calle 14 No. 14-38 de la ciudad de Santa Rosa de Cabal.

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

Entre los señores GUILLERMO RIVERA MILLAN (arrendador) y GILBERTO RAMÍREZ RAMÍREZ y GUILLERMO RAMÍREZ RAMÍREZ (arrendatarios), se celebró un contrato de arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la calle 14 No. 14-38 de la ciudad de Santa Rosa de Cabal; por el término de doce (12) meses a partir del tres (03) de abril de 2018.

El canon de arrendamiento pactado fue la suma de UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.300.000), pagaderos los primeros cinco (5) días de cada mes.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

En el mes de enero de 2021, falleció el señor Guillermo Rivera Millán, razón por la cual los herederos del mismo suscribieron contrato de administración con la sociedad Entorno Soluciones Inmobiliarias Integrales S.A.S. (la sociedad aquí demandante), el cual fue debidamente notificado a los arrendatarios.

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

A la fecha de presentación de la demanda, los demandados no han hecho entrega real y material del inmueble.

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

Que se dé por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre el señor GUILLERMO RIVERA MILLAN, en su calidad de arrendador, y los señores GILBERTO RAMÍREZ RAMÍREZ y GUILLERMO RAMÍREZ RAMÍREZ, en su calidad de arrendatarios, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la restitución y entrega del inmueble al demandante.

Que se condene en costas al demandado.

PRUEBAS:

Adujo como pruebas sustento de la demanda: *a)* Contrato de Arrendamiento de fecha 03 de abril de 2018 suscrito entre el Sr. GUILLERMO RIVERA MILLÁN en calidad de arrendador, GILBERTO RAMÍREZ RAMÍREZ, en calidad de arrendatario y GUILLERMO RAMÍREZ RAMÍREZ, en calidad de deudor solidario, sobre el inmueble ubicado en la calle 14 No. 14-38 de la ciudad de Santa Rosa de Cabal (Risaralda); *b)* Contrato de Administración; *c)* Certificado de Existencia y Representación Legal de la parte demandante.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda que correspondió por reparto al Juzgado Segundo Civil Municipal de Santa Rosa de Cabal, fue presentada el 22 de febrero 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 18 de abril de 2022; se le imprimió 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 fijó caución a efectos de decretar la medida solicitada.

GILBERTO RAMÍREZ RAMÍREZ y GUILLERMO RAMÍREZ RAMÍREZ, 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

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

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.”

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 28 de abril de 2022, quienes se negaron a recibir razón por la cual, la empresa de correo certifica que se dejó en el lugar, por lo que se entenderá entregada y debidamente notificados, 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 y septiembre de 2021.

Las pretensiones invocadas por la parte demandante tienen origen en el incumplimiento en que incurrió según ella, los demandados, en las obligaciones que

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

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).

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 GUILLERMO RIVERA MILLAN, en calidad de arrendador y GILBERTO RAMIREZ RAMÍREZ, en calidad de arrendatario y GUILLERMO RAMÍREZ RAMÍREZ, en calidad de deudor solidario, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 14 No. 14 - 38 de la ciudad de Santa Rosa de Cabal, cuyos linderos conforme a la demanda son: *“un lote de terreno mejorado con una ramada, de 8.40 metros de frente con irregularidad hacia los 10 metros, hacia el fondo en 8.10 metros en lindero con lino Aristizábal, para terminar en un fondo total de 30.30 metros en un ancho en el fondo de ocho metros con cuarenta centímetros y que linda: por el frente, con la calle 14; por el oriente, con predio de lino Aristizábal Ocampo y clara Manrique Montoya, en una extensión de 30.30 metros; por el occidente, con predio de clara Inés y Luis Guillermo Trujillo restrepo y margarita maría, Beatriz elena Trujillo restrepo y por el fondo o sea por el norte, con predio de Elías mejía Arango, en 8.40 metros, agregando que por el occidente en lindero con los Trujillo restrepo tiene una extensión de 30.30 metros. en esta se comprenden las paredes de ladrillo y su espacio menos la pared del teatro cabal existente o sea por el predio de los hermanos Trujillo Restrepo. Este lote esta mejorado con casa de habitación de dos plantas construida en material.”* por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de agosto y septiembre de 2021.

SEGUNDO: Se ordena la restitución del bien inmueble de que trata el numeral

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

precedente, a favor de ENTORNO SOLUCIONES INMOBILIARIAS INTEGRALES S.A.S. y a cargo de GILBERTO RAMÍREZ RAMÍREZ y GUILLERMO RAMÍREZ RAMÍREZ, 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: **5fc029acf102b1d08be1ffdbd8068a0e1c2a0b7da8f92c699f7c1566a02115cc**

Documento generado en 26/05/2022 04:50:52 PM

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