

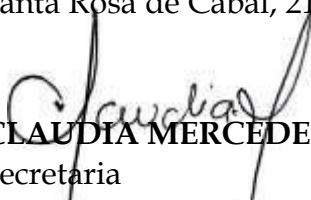


Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

CONSTANCIA SECRETARIAL: A despacho del señor juez para el presente proceso, en el cual se notificó el demandado conforme a los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso y dentro del término de traslado guardó 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, 21 de noviembre de 2023


CLAUDIA MERCEDES RIVAS RODRIGUEZ
Secretaria

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Santa Rosa de Cabal, Risaralda, veintiuno de noviembre de dos mil veintitrés

Sentencia No. 0036

Radicado N° 66682-40-03-002-2023-00466-00

RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO DE LOCAL COMERCIAL

Demandante: MARIA MAGNOLIA MONTOYA DE CARDONA

Demandado: JOSE FERNEY RAMÍREZ HERNANDEZ

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 local comercial, de conformidad con lo establecido en el artículo 384 numeral 3° del Código General del Proceso.

ANTECEDENTES

María Magnolia Montoya de Cardona en calidad de arrendadora y a través de apoderado judicial presentó demanda Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado de local comercial en contra de José Ferney Ramírez Hernández, respecto del inmueble - local comercial- ubicado en la Carrera 22 A No. 18 A - 69 Primera etapa sector la Hermosa de Santa Rosa de Cabal, demanda que fue reformada en cuanto a la dirección del inmueble objeto de la misma, el cual es Carrera 23 No. 20 - 35 Manzana 1- Lote 6 Villa Hermosa en Santa Rosa de Cabal, Risaralda. matrícula inmobiliaria No. 296- 23161.

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

Entre los señores MARIA MAGNOLIA MONOTYA DE CARDONA (arrendataria) y JOSE FERNEY RAMÍREZ HERNANDEZ (arrendatario), se celebró un contrato verbal de arrendamiento de un bien inmueble para local comercial, ubicada en la Carrera 23 No. 20 - 35 Manzana 1- Lote 6 Villa Hermosa en Santa Rosa de Cabal, Risaralda, cuyos

linderos generales son: *POR EL ORIENTE*, que es su frente en seis metros con cuarenta centímetros con la carrera 23, *POR EL OCCIDENTE* en seis metros con cuarenta centímetros con el lote No. 17, *POR EL NORTE* en catorce metros con el lote No. 5 y *POR EL SUR* en catorce metros con el lote No. 7.

La destinación del inmueble dado en arrendamiento es única y exclusivamente a actividades comerciales, en el mismo funciona el almacén Variedades Paticas Felices.

El término de duración del contrato de arrendamiento fue de un (1) año, pero se prorrogó automáticamente por un periodo igual. El canon de arrendamiento pactado fue la suma de QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$500.000), pagaderos los primeros cinco (5) días de cada mes

En la fecha 08 de noviembre de 2022, la señora MONOTYA DE CARDONA, remitió via correo electrónico solicitud de entrega del local comercial por terminación unilateral del contrato con fundamento en los artículos 520 y 518 numeral 2° y 3° del Código de Comercio, frente a lo cual el demandado le informó que el día 10 de junio de 2023, realizaría la entrega del inmueble; sin embargo, a la fecha de presentación de la presente demanda no se ha realizado la entrega del mismo.

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 MARIA MAGNOLIA MONTOYA DE CARDONA, en su calidad de arrendadora, y el señor JOSE FERNEY RAMÍREZ HERNÁNDEZ, en su calidad de arrendatario, por necesidad del inmueble para habitación del propietario y por construcción en el mismo con el fin de adecuarlo a vivienda.

Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la restitución y entrega del inmueble local comercial 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)* Declaración extra-juicio como prueba del contrato de arrendamiento; *b)* Aclaración de la declaración extra-juicio, *c)* Certificado de tradición del inmueble objeto del presente proceso *d)* Impuesto predial, *e)* Solicitud de entrega de local comercial por terminación unilateral del contrato, *f)* Documento mediante el cual el arrendatario indica la fecha en que entregará el inmueble.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda que correspondió por reparto al Juzgado Segundo Civil Municipal de Santa Rosa de Cabal, fue presentada el 25 de julio de 2023 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 26 de julio de 2023; se le imprimió el respectivo trámite legal del proceso verbal, se dispuso la notificación del demandado de conformidad con la ley y se le advirtió que para poder ser oídos debían acreditar el pago de cánones de arrendamiento en la forma dispuesta en el art. 384, numeral 4° inciso 3° del C. General del Proceso.

JOSE FERNEY RAMÍREZ HERNÁNDEZ, de acuerdo a los parámetros legales, se notificó conforme a lo establecido en el Código General del Proceso artículo 291 y 292. Durante el término concedido para el legal ejercicio de su defensa no contestó la demanda ni formuló excepción alguna, así como tampoco acreditó 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 el demandado excepciones frente a las súplicas del actor, lo procedente es decidir de fondo como lo estatuye el numeral 3° 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 para local comercial el inmueble ubicado en la Carrera 23 No. 20 – 35 Manzana 1- Lote 6 Villa Hermosa en Santa Rosa de Cabal, Risaralda y matrícula inmobiliaria No. 296-23161 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Cabal, en el cual funciona el establecimiento de comercio denominado ALMACEN VARIEDADES PATICAS FELICES.

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...”*

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 al demandado de conformidad con lo establecido en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, y dentro del término de traslado no contestó, ni presentó excepciones.

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 necesidad de la propietaria del inmueble para adecuación del y habitación, razón por la cual, conforme a lo establecido en el código de comercio, le fue enviado la respectiva comunicación al arrendatario, quien indicó que realizaría la entrega del inmueble en junio de 2023, sin embargo, a la fecha de presentación de la demanda, no ha realizado dicha entrega.

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 el accionado no consignó los cánones causados durante el proceso; no contestaron la demanda ni formuló 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, que la demandante manifestó que requiere del inmueble para adecuarla a vivienda, hechos que se dan por ciertos ante el silencio del accionado 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 MARIA MAGNOLIA MONTOYA DE CARDONA, en calidad de arrendadora y JOSE FERNEY RAMÍREZ HERNÁNDEZ en calidad de arrendatario, sobre el bien inmueble ubicado Carrera 23 No. 20 – 35 Manzana 1 Lote 6 Villa Hermosa de Santa Rosa de Cabal, cuyos linderos generales son: POR EL ORIENTE, que es su frente en seis metros con cuarenta centímetros con la carrera 23, POR EL OCCIDENTE en seis metros con cuarenta centímetros con el lote No. 17, POR EL NORTE en catorce metros con el lote No. 5 y POR EL SUR en catorce metros con el lote No. 7. y matrícula inmobiliaria número 296-23161 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Cabal.

SEGUNDO: Se ordena la restitución del bien inmueble de que trata el numeral precedente, a favor de MARIA MAGNOLIA MONTYOA DE CARDONA y a cargo de JOSE FERNEY RAMÍREZ HERNANDEZ, 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. 194
Del 22-11-2023*

**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:

db614b7a36bbe2f545bf3d930ad22798f504a567f6c7a874b7b2982e5a85a8c Documento
generado en 21/11/2023 11:25:15 AM

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