



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL  
Chaparral Tolima, seis de septiembre de dos mil veintiuno.

RAD. 73-168-40-03-001-2021-00115-000
Proceso RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO.
Demandante: EULICER GUTIERREZ GUTIERREZ. C.C. 5.881.715 Correo <a href="mailto:eulicergutierrez52@gmail.com">eulicergutierrez52@gmail.com</a>
Demandado JOSE GIOVANNI PERDOMO OVALLE. C.C. 93452356 Correo <a href="mailto:perdomogio75@gmail.com">perdomogio75@gmail.com</a>

Habiéndose surtido la notificación al demandado sin que se hubiera pronunciado respecto a las pretensiones del demandante, se procede a proferir la sentencia que en derecho corresponda, en el asunto de la referencia.

PRETENSIONES:

En el libelo de demanda el demandante formula las siguientes peticiones:

1. Que se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado el día 5 de septiembre de 2017 entre el señor EULICER GUTIERREZ GUTIERREZ, como arrendador y el señor JOSE GIOVANNI PERDOMO OVALLE, como arrendatario, por incumplimiento en el pago de cánones de arrendamientos pactados, a partir de enero de 2020 y hasta cuando se haga entrega material del inmueble, ubicado en la calle 10 N° 1-52, ubicado en el Barrio Primero de Mayo de la zona urbana del municipio de Chaparral Tolima.
2. Que se declare que el señor JOSE GIOVANNI PERDOMO OVALLE, incumplió el referido contrato de arrendamiento de vivienda urbana, al señor EULICER GUTIERREZ GUTIERREZ, estando en mora de cancelar los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2020; enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2021, por un valor de NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL SESENTA PESOS (\$ 9.870.060) Mda/Cte.
3. Que en virtud de lo anterior, se declare la terminación del Contrato de Arrendamiento de fecha 5 de septiembre de 2017 con el señor JOSE GIOVANNI PERDOMO OVALLE en su calidad de Arrendatario, consistente este contrato en ceder el uso, goce y tenencia del bien inmueble urbano ubicado en la Calle 10 N°1-52 barrio Primero de Mayo del municipio de Chaparral, cuyos linderos, cabida superficial y demás especificaciones se encuentran contenidas en la Escritura N° 307 de fecha 5 de abril de 2013 de la Notaría Única de Chaparral (T), entre el señor EULICER GUTIERREZ GUTIERREZ, como arrendador, y el señor JOSE GIOVANNI PERDOMO OVALLE, como arrendatario, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2020; enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio del año 2021, por un valor de NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL SESENTA PESOS (\$ 9.870.060) Mda/Cte.
4. Se condene al demandado señor JOSE GIOVANNI PERDOMO OVALLE, a restituir al demandante, señor EULICER GUTIERREZ GUTIERREZ, el bien inmueble urbano ubicado en la Calle 10 N°1-52 barrio Las Primero de Mayo del municipio de Chaparral, cuyos linderos, cabida superficial y demás especificaciones se encuentran contenidas en la Escritura Pública N° 307 de fecha 5 de abril de 2013 de la Notaría Única de Chaparral (T).

RELACION FACTIVA:

El demandado hace la siguiente relación de los hechos que motivan la demanda:

1. El demandante, señor EULICER GUTIERREZ GUTIERREZ , en calidad de arrendador celebró Contrato de Arrendamiento de fecha 5 de septiembre de 2017 con la señor JOSE GIOVANNI PERDOMO OVALLE , en su calidad de Arrendatario, consistente este contrato en ceder el uso, goce y tenencia del bien inmueble urbano ubicado en la Calle 10 N° 1-52 Barrio Primero de mayo del área urbana municipio de Chaparral, cuyos linderos, cabida superficial y demás especificaciones se encuentran contenidas en la Escritura Pública N° 307 de fecha 5 de abril de 2013 de la Notaría Única de Chaparral (T).
2. El arrendatario, JOSE GIOVANNI PERDOMO OVALLE hoy demandado, se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000), pago que debía efectuar anticipadamente los cinco (5) primeros días de la vigencia de cada mes.
3. El demandado, señor JOSE GIOVANNI PERDOMO OVALLE, ha incumplido la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se acordó en el contrato e incurrió en mora en el pago así:
4. El arrendatario incurrió en mora por el solo retardo en los pagos.
5. En el mismo contrato de arrendamiento de fecha 5 de septiembre de 2017, en su cláusula **SEPTIMA "TERMINACION DEL CONTRATO: son causales de terminación unilateral del contrato, las que la ley y especialmente la siguiente: POR PARTE DEL ARRENDADOR ES: 1. La no cancelación por parte del arrendatario, el precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo"**
6. El demandado no efectuó pagos del contrato de arrendamiento, desde el mes enero de 2020 y a partir de esta fecha, se constituyó en mora.
7. El arrendatario JOSE GIOVANNI PERDOMO OVALLE, se niega a cancelar la deuda y a entregar el inmueble.

COMO PRUEBAS aportó las siguientes:

- Certificado de Tradición y Libertad con Matrícula Inmobiliaria N° 355-31376 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Chaparral.
- Escritura Pública N° 307 del 5 de abril de 2013 de la Notaría Única de Chaparral.
- Contrato de arrendamiento de fecha 5 de septiembre de 2017, suscrito entre demandante y demandado.

#### TRAMITE DE LA DEMANDA:

Por auto de fecha 21 de junio de 2021, providencia que fue notificada en debida forma al demandado.

A solicitud de la parte demandante, el 9 de julio del año en curso se realizó diligencia de inspección judicial al predio ubicado en la calle 10, número 1-52 barrio Primero de Mayo de esta ciudad, donde se encontró al señor JOSE GIOVANNI PERDOMO OVALLE, a quien se enteró del objeto de la diligencia, cual era, verificar el estado actual de inmueble, sin que el mencionado hubiera hecho manifestación alguna. Como el inmueble se halló en buen estado de conservación, el Juzgado se abstuvo de realizar la entrega provisional solicitada por el demandante.



## CONSIDERACIONES:

En primer lugar, hay que decir que, este Despacho le está atribuida la competencia para conocer de este asunto, dada la cuantía de la acción y el lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución, calle 10, número 1-52 barrio Primero de Mayo de esta ciudad.

La demanda reúne los requisitos de ley y se aportó el contrato de arrendamiento del inmueble suscrito por las partes, por lo que resulta viable el análisis de las pretensiones del demandante.

## LEGITIMACION DE LAS PARTES:

La legitimación en la causa es una figura de derecho procesal que se refiere a la capacidad de las partes, de acuerdo a la ley, de formular o controvertir las pretensiones de una demanda.

Está legitimado por activa aquel que, en el respectivo contrato, funge como arrendador del predio cedido en arrendamiento; con lo que se comprueba su actuar dentro de relación negocial y lo faculta para hacer efectivo el cumplimiento del contrato. A su vez, está llamado a comparecer al proceso como demandado, quien ha suscrito el contrato, en calidad de arrendador, siendo quien debe cumplir lo pactado, respecto al uso del bien y el pago de los cánones de arrendamiento, así como, responder por el predio que le fue entregado en esa calidad.

En este asunto, tanto el demandante como el demandado, cumplen las calidades requeridas, para comparecer al proceso.

Respecto a la prueba del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, como quedó indicado, se aportó el documento firmado por los señores EULICER GUTIERREZ GUTIERREZ, como arrendador y JOSE GIOVANNI PERDOMO OVALLE, debidamente identificados; contrato celebrado el 9 de septiembre de 2017, que incluye como bien arrendado el predio ubicado en como arrendatario, relacionado con el predio ubicado en la Cra. 10, número 1-52 de Chaparral, debidamente identificado por sus linderos; donde se fijó la suma de \$500.000.00 M. Cte., como canon mensual. Adicionalmente, el arrendatario se comprometió al pago de los servicios públicos domiciliarios de agua y luz.

Como quiera el documento reúne las exigencias legales, pues en él, una de las partes denominada arrendador y cede el uso de su propiedad al segundo, como arrendatario. Se fijó el canon mensual y el término de duración de un año y que en dicho acuerdo se cumplen elementos fundamentales, cuales son, capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita; resulta indiscutible que el contrato celebrado entre los nombrados constituye ley para los contratantes, de acuerdo con lo señalado en el art. 1602 del C. C., debiendo ser cumplido en todas y cada una de sus partes.

Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento, lo que impone al arrendador dar el bien al arrendatario para su uso y goce y al arrendatario le impone el pago de los cánones de arrendamiento, aportando al proceso las constancias respectivas que acrediten el pago.

Como quedó indicado, el señor JOSE GIOVANNI PERDOMO OVALLE, ni en el término de contestación de la demanda, ni en la diligencia de inspección judicial se pronunció en forma alguna, respecto a lo pretendido por el demandante, como tampoco ha cancelado los cánones de arrendamiento adeudados; por lo que corresponde, conforme a lo determinado en 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."

El demandante fundamenta la solicitud de terminación del contrato en el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento y, como se advirtió no ha habido contradicción alguna por el demandado, por lo que se impone como norma de derecho,

la aplicación de la disposición que se acaba de reproducir, por ser ésta una disposición legal y por ende se reputa como de obligatorio cumplimiento.

Por lo manifestado, se tiene por cumplida la causal de terminación del contrato de arrendamiento que motiva la demanda.

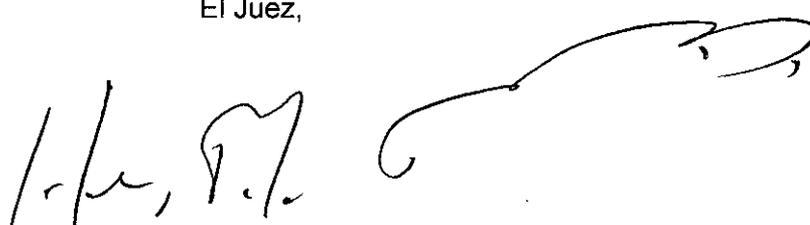
En razón y mérito de lo expuesto, EL Juzgado Primero Civil Municipal de Chaparral Tolima, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

- 1 Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre EULICER GUTIERREZ GUTIERREZ , como arrendador y JOSE GIOVANNI PERDOMO OVALLE, debidamente identificados; celebrado el 9 de septiembre de 2017, que incluye como bien arrendado el predio ubicado en como arrendatario, relacionado con el predio ubicado en la Cra. 10, número 1-52 de Chaparral, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses comprendidos entre enero de 2020 y junio de 2021, así como los cánones causados con posterioridad de la presentación de la demanda, hasta que se obtenga la restitución del inmueble.
- 2 Como consecuencia de lo anterior, el demandado JOSE GIOVANNI PERDOMO OVALLE deberá restituir y entregar al demandante el bien descrito materia del contrato, para lo cual contará con el término de cinco (5) 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 Chaparral Tolima, con facultades para subcomisionar, una vez la parte demandante informe al Despacho del incumplimiento del arrendador, sin que sea necesario auto que así lo disponga. No se faculta para, eventualmente practicar pruebas, ni resolver oposición a la entrega del bien.
- 3 CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de \$500.000.000 M. Cte.  
  
Líquidese por secretaria las costas.
- 4 Se ordena al demandado el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, tal como quedó indicado, con sus respectivos intereses legales.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

El Juez,

  
HUGO ALFONSO ROCHA PERAETA.