



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
Chaparral Tolima, once de agosto de dos mil veintidós.

RAD: 731684003001-2022-00073-00
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: JORGE CIFUENTES PRADA. C.C.93.285.752 Sin correo electrónico.
Demandado: BRAYAN RICARDO RUEDA RIVERA. C.C. 1.022.986.241 briansmith201062@hotmail.com

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso que se referencia, atendiendo la demanda instaurada por el señor JORGE CIFUENTES PRADA, en la que se esbozan los siguientes,

PRESUPUESTOS FÁCTICOS:

1. El 22 de septiembre del año 2021, se suscribió contrato de arrendamiento entre Jorge Cifuentes Prada, a título de arrendador, y Brayan Ricardo Rueda Rivera, quien funge como arrendatario, respecto al local comercial ubicado en el primer piso de la Calle 9 No. 2BE-23 (Lote No. 4) barrio Carmenza Rocha del municipio de Chaparral Tolima; constituido por un salón principal, baño, dos habitaciones y escalera que conduce al segundo piso.
2. Que el inmueble se arrendó con destinación comercial, con un canon de \$1.200.000.00 pesos, los cuales serían cancelados dentro de los primeros cinco días de cada mensualidad, a través de la inmobiliaria Altagracia Asesarias, representada por MARITZA GUTIERREZ CAMPOS.
3. Que el término de duración pactado es de 12 meses, a partir de la firma del contrato.
4. Igualmente se fijó, como cláusula penal por incumplimiento del contrato, el valor equivalente a cuatro salarios mínimos legales vigentes, que al momento de presentarse el incumplimiento podrán exigirse inmediatamente a título de pena.
5. El pago de servicios públicos domiciliarios, según lo pactado en el contrato de arrendamiento, a cargo del arrendatario y a responder en caso de suspensión del servicio.
6. Que, a la fecha de presentación de la demanda se encontraron suspendidos todos los servicios públicos y, viéndose en la necesidad de hacer acuerdos de pago con cada una de las empresas prestadoras de servicios; incumpliendo así lo estipulado en el contrato de arrendamiento.
7. Que en el contrato quedó proscrita la autorización para subarrendar; no obstante, el arrendatario Brayan Ricardo Rueda Rivera subarrendó dicho local comercial, hecho que contradice lo pactado en el contrato base de la demanda.
8. Que el arrendatario renunció a los requerimientos de ley.

9. Que la mora en el pago de la renta mensual en la oportunidad y forma acordada facultará al ARRENDADOR para hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del bien.

Por lo anterior, formula las siguientes,

PRETENSIONES:

1. Se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 22 de Septiembre del 2021, suscrito entre los señores JORGE CIFUENTES PRADA, como arrendador y BRAYAN RICARDO RUEDA RIVERA, como arrendatario, respecto al local comercial ubicado en la Calle 9 No. 2BE-23 (Lote No. 4) barrio Carmenza Rocha del municipio de Chaparral Tolima, cuya descripción quedó relacionada en los hechos ya referidos, por las causales FALTA DE PAGO y SUBARRENDAR.
2. Se condene al demandado Brayan Ricardo Rueda Rivera a restituir al demandante Jorge Cifuentes Prada, el local comercial antes referenciado.
3. Que, en cumplimiento a lo ordenado en el numeral 4 del Artículo 348 del C.G.P., no se escuche al demandado Brayan Ricardo Rueda Rivera mientras no consigne el valor de los cánones adeudados correspondientes al periodo de 22 de septiembre del 2021 a la fecha y de los servicios públicos domiciliarios adeudados. (Art. 37 de la Ley 820 de 2003).
4. Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de Jorge Cifuentes Prada, de conformidad con el artículo 308 del Código general del proceso,
5. Quinto: Se condene al demandado el pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.
6. Sexto: Desde ahora manifiesto que ejercito el derecho de retención sobre los bienes y efectos de comercio, dinero y bienes muebles que se encuentren dentro del local objeto de restitución.

PRUEBAS:

10. Con la demanda se anexa el contrato de arrendamiento celebrado el 22 de Septiembre del 2021, suscrito entre los señores JORGE CIFUENTES PRADA, como arrendador y BRAYAN RICARDO RUEDA RIVERA, como arrendatario, que comprende un al local comercial ubicado en el primer piso de la Calle 9 No. 2BE-23 (Lote No. 4) barrio Carmenza Rocha del municipio de Chaparral Tolima; constituido por un salón principal, un baño, dos habitaciones y escalera que conduce al segundo piso. En la segunda planta, un baño, mezanine y escalera que conduce a la terraza. En la terraza, un salón.

Igualmente se anexaron facturas de servicios públicos domiciliarios en los cuales no aparece constancia de haber sido pagados.

PRESUPUESTOS PROCESALES:

Este Despacho es competente para conocer del presente proceso por la cuantía de la acción y lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución; así mismo, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del CGP.



La legitimación en la causa por activa, consiste en que el demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que el demandado tenga la calidad de arrendatario, requisitos estos que se cumplen, luego de dar lectura al contrato de arrendamiento arrimado al plenario.

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial 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.

Según lo determinado en el art. 1602 del C. C. "Todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes ..." por lo que, encontrándose legalmente celebrado el contrato de arrendamiento aportado con la demanda, los contratantes adquirieron recíprocas obligaciones, las más relevantes para el arrendatario, de usar el bien arrendado según lo determinado en el contrato; conservar el inmueble en el mismo estado en que la recibió y entregarlo al vencimiento del contrato; igualmente se obliga a pagar el precio del arriendo.

En el caso concreto, frente a la demanda instaurada por el arrendatario, mediante auto de fecha 30 de marzo de 2022 este Despacho la admitió y dispuso la notificación al demandado; la cual se realizó a través del correo electrónico briansmith201062@hotmail.com, indicado en la demanda, sin que se hubiera pronunciado respecto a las pretensiones del actor.

A solicitud del demandante, con fundamento en lo dispuesto en el art. 384, numeral 8), del C. G. P., se realizó por el Juzgado diligencia de inspección judicial al predio arrendado, con el fin de verificar el estado del mismo; diligencia realizada el día 7 de junio del año en curso; constatando el Despacho que el inmueble arrendado, local comercial ubicado en la Calle 9 No. 2E-23 (Lote No. 4) barrio Carmenza Rocha del municipio de Chaparral Tolima, se encuentra ocupado con bienes y enseres, sin que se encuentre persona alguna habitándolo. Por lo anterior, se dispuso la entrega de tales bienes al arrendatario, en calidad de depósito provisional, al apoderado del demandante doctor HUMBERTO CHAVARRO GONZALEZ; habiendo aportado con posterioridad el inventario de los mismos, los cuales no se relacionan en esta sentencia, toda vez que aparecen determinados en el proceso.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial esencialmente es el incumplimiento del contrato de arrendamiento aportado como prueba, por impago del canon mensual de arrendamiento, haber subarrendado el inmueble y el no pago de los servicios públicos domiciliarios, lo que puede ubicarse dentro de lo reglamentado en el 1 del artículo 518 del Código de Comercio, según lo cual, el arrendatario de un local comercial pierde su derecho de renovación en el evento en que se cumplan las causales taxativas que la norma trae.

De igual modo 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, el C. G. P., determina causales de terminación del contrato imperantes, en el 384, 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.”

Como se observa en lo actuado que durante el término del traslado el demandado no formuló ninguna clase de oposición a lo solicitado por el actor; habiéndose demostrado que el inmueble se encontraba deshabitado por el arrendatario, se impone como norma de derecho, la aplicación de la disposición que se acaba de transcribir, 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,” y en vista de la inexistencia de oposición a los argumentos del demandante, tenemos cumplida la causal de terminación del contrato del local comercial y por tanto, deberá prosperar la pretensión, ordenar la restitución del bien inmueble cedido al acá demandado.

Frente al derecho de retención invocado por el demandante, el art. 2000 del C. C., establece: “El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.

Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.”

En este orden, se hace viable lo impetrado y, en consecuencia, el Juzgado le concede al demandante JORGE CIFUENTES PRADA el derecho a retener los bienes que fueron hallados en el inmueble y se entiende que le pertenecen, a menos que el demandado pruebe haber cancelado los cánones de arrendamiento y demás acreencias que se originaron en razón del contrato de arrendamiento a que se refiere esta providencia.

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:

PRIMERO.- DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los señores JORGE CIFUENTES PRADA, como arrendador y BRAYAN RICARDO RUEDA RIVERA, como arrendatario, respecto al local comercial ubicado en la Calle 9 No. 2BE-23 (Lote No. 4) barrio Carmenza Rocha del municipio de Chaparral Tolima, cuya descripción quedó relacionada en la parte motiva, por incumplimiento de las cláusulas contractuales, tales



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

... MUNICIPAL



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

COMO FALTA DE PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO causados desde el 22 de septiembre del año 2021, a razón de UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS MENSUALES; impago de servicios públicos domiciliarios y subarriendo del inmueble.

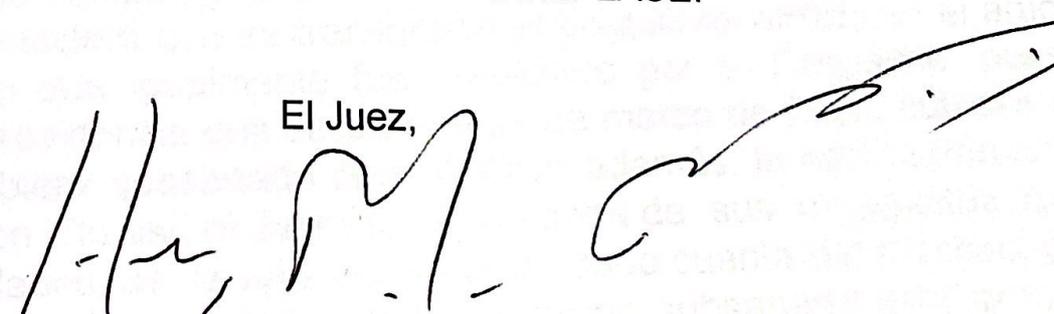
SEGUNDO: Disponer la entrega definitiva del inmueble arrendado al demandante, a través de su apoderado judicial.

TERCERO: CONCEDER al demandante JORGE CIFUENTES PRADA el derecho a retener los bienes que fueron hallados en el inmueble, de acuerdo con el inventario obrante en el proceso, y se entiende que le pertenecen, a menos que el demandado pruebe haber cancelado los cánones de arrendamiento y demás acreencias que se originaron en razón del contrato de arrendamiento a que se refiere esta providencia.

CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de \$600.000. M. Cte.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

El Juez,


HUGO ALFONSO ROCHA PERALTA.