



R.U.N.76-736-40-03-001 2021-00120-00. – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Vivienda Urbana.
Demandante: DIEGO FERNANDO ÁVILA PATIÑO. Vs. Demandado: LIBARDO AUGUSTO GÓMEZ MARTÍNEZ

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
SEVILLA VALLE**

SENTENCIA No.012

Sevilla - Valle, dieciséis (16) de febrero del año dos mil veintidós (2022).

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL - RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO - Local Comercial – Urbano
RESTITUYENTE: DIEGO FERNANDO ÁVILA PATIÑO
RESTITUIDO: LIBARDO AUGUSTO GÓMEZ MARTÍNEZ
RADICACIÓN: 2021-00120-00

1. OBJETO DEL PROVEIDO

Estructurar la decisión de fondo dentro del presente juicio declarativo que tiene como pretensión recuperar la tenencia del bien inmueble arrendado, se trata de un local comercial, dado en arrendamiento, ubicado en la calle 49 # 46-73 Primer Piso, Local 1 del Municipio de Sevilla Valle del Cauca, conforme las prescripciones contenidas en el artículo 384 del Código General del Proceso.

2. ANTECEDENTES FÁCTICOS.

De acuerdo con los hechos que motivaron la demanda, se tiene que el demandante **DIEGO FERNANDO ÁVILA PATIÑO**, celebró contrato escrito de arrendamiento con el señor **LIBARDO AUGUSTO GÓMEZ MARTÍNEZ**, sobre el citado local comercial, desde el 10 de Noviembre del año dos mil veinte (2020), pactado inicialmente por el término de seis (6) meses, desde la fecha de suscripción, hasta el nueve (9) de Abril del año 2021, con cláusula de prórroga automática en los mismos términos y condiciones, siempre que cada una de las partes, cumpliera con las obligaciones a su cargo.

El canon de arrendamiento inicialmente pactado, lo fue por valor de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$350.000.00), incluidos los servicios públicos de agua y energía, pagaderos dentro de los cinco días, al vencimiento del canon, en forma anticipada, y dicho valor se incrementaría, cuando pasaren 12 meses del alquiler del inmueble.



R.U.N.76-736-40-03-001 2021-00120-00. – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Vivienda Urbana.
Demandante: DIEGO FERNANDO ÁVILA PATIÑO. Vs. Demandado: LIBARDO AUGUSTO GÓMEZ MARTÍNEZ

El demandado incumplió la cláusula quinta del citado contrato, al no pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló e incurrió en mora en el pago correspondiente a los períodos comprendidos entre el 10 de Marzo, Abril, Mayo y hasta el 09 de Junio de 2021 y renunció expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora, incurriendo en ella, por el solo retardo en el pago acordado.

Que en la cláusula novena del contrato de arrendamiento se pactó como cláusula penal por el incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas del contrato y aún el simple retraso en el pago de una o más mensualidades, el pago de una suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento mensual que equivalen a la suma de SETECIENTOS MIL PESOS MCTE (\$700.000,00).

Que desde el 20 de Abril del año 2021, el arrendador le notificó, al arrendatario sobre la terminación del contrato, la cual fue recibida por una de las empleadas del demandado de nombre Luz Adriana Vargas, sobre lo cual de manera posterior, el demandado realizó una llamada, manifestándole que lo iba a demandar.

3. **CAUSA PETENDI**

Con base en los anteriores fundamentos fácticos, el demandante pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento, del local 1, ubicado en la calle 49 # 46-73 Primer Piso local 1, del Municipio de Sevilla Valle del Cauca, celebrado el 10 de Noviembre del año 2020, entre el señor DIEGO FERNANDO ÁVILA PATIÑO y el señor **LIBARDO AUGUSTO GÓMEZ MARTÍNEZ**, por el incumplimiento en los pagos de los cánones de arrendamiento pactados, a partir del 10 de Marzo del año 2021 y hasta la fecha en que sea restituido el bien inmueble.

Que se condene al demandado a restituir a favor del demandante y en las condiciones en que le fue entregado, el referido inmueble, que no fuera escuchado el demandado, durante el transcurso del proceso, mientras no consignara el valor de los cánones adeudados y los que se llegaren a causar, valores que fueron declarados bajo juramento estimatorio.

Que se condene al demandado al pago de la cláusula penal por el incumplimiento del contrato equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento mensual por valor de setecientos mil pesos M/CTE (\$700.000.00).

Y por último que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del citado inmueble en favor del demandante, comisionando al funcionario correspondiente para efectuar dicha entrega y la condena en el pago de las costas y gastos que se originen del proceso, al convocado a juicio.

Carrera 47 No. 48-44/48 piso 3° Tel. 2198583
E-mail: j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co
Sevilla – Valle



R.U.N.76-736-40-03-001 2021-00120-00. – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Vivienda Urbana.
Demandante: DIEGO FERNANDO ÁVILA PATIÑO. Vs. Demandado: LIBARDO AUGUSTO GÓMEZ MARTÍNEZ

Además, como petición especial, Ordenar y practicar la diligencia de inspección judicial al inmueble de conformidad con el artículo 384 # 8 del Código General del Proceso, con el propósito que se le restituyera de manera provisional el inmueble, por presentar alto deterioro ocasionado por el demandado, sobre lo cual el Despacho accedió, según el antecedente que obra en el plenario. (Se deja expresa constancia de que, se hizo restitución provisional el día 11 de octubre del año 2021), por la juez que precedió la presente actuación.

4. ACTUACIÓN PROCESAL

La presente acción, se originó del incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo, hasta el mes de Junio del año 2021, persiguiendo no solo la terminación de la relación contractual, sino también la restitución del citado local comercial, y finalmente la condena al pago de la cláusula penal y en costas.

La demanda fue admitida con las prevenciones y ordenamientos establecidos por la norma procedimental, en relación con la notificación y traslado a la parte pasiva, luego la diligencia de notificación, tuvo lugar de manera personal el día **11 de Octubre del año 2021**, según consta en acta de diligencia que obra en el expediente.

El traslado de la demanda, venció el día diez (10) de Noviembre de 2021, a las cinco de la tarde (5:00 PM), según se desprende de la fecha de notificación, sin que se desplegara medio de defensa alguno por parte del demandado, lo que da viabilidad a que, este Dispensador de Justicia, proceda a emitir la decisión que resuelva de fondo el presente asunto.

En el presente asunto de ORDENÓ LA RESTITUCIÓN PROVISIONAL del inmueble objeto de controversia, como se precisó líneas antecedentes, donde se corroboró que el local arrendado, se encontraba en pésimas condiciones de mantenimiento y deterioro.

De igual manera en el presente asunto obra decreto y práctica de medidas cautelares que recaen sobre 1) Marca Suzuki GE-110, modelo 2015, de **Placas PSG-46D**. 2) Marca HONDA C100 BIZ ES modelo 2004 de Placas **OZF36**, y sobre la motocicleta descrita en el numeral 1), se promovió incidente de levantamiento por parte de la señora **BEDIS CAROLAY ALFONSO CALLEJAS**, el cual salió adverso a su propósito, en cuanto se estableció en el trámite subyacente a esta actuación principal que, la posesión e encontraba en cabeza del demandado **LIBARDO AUGUSTO GÓMEZ MARTÍNEZ**.

Así las cosas, teniendo en cuenta lo plasmado y no observando que exista causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y que

Carrera 47 No. 48-44/48 piso 3° Tel. 2198583
E-mail: j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co
Sevilla – Valle



R.U.N.76-736-40-03-001 2021-00120-00. – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Vivienda Urbana.
Demandante: DIEGO FERNANDO ÁVILA PATIÑO. Vs. Demandado: LIBARDO AUGUSTO GÓMEZ MARTÍNEZ
obligue a una declaración oficiosa, procede el Despacho a decidir de fondo el presente asunto, emitiendo previamente las siguientes valoraciones, por ser el orden lógico establecido por el Legislador.

5. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

5.1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Es bien sabido que, los presupuestos procesales son aquellos requisitos de índole formal, sin los cuales no puede fallarse sobre el fondo del asunto, los cuales se resumen así: **a)** demanda en forma; **b)** competencia del juez; **c)** capacidad para comparecer al proceso, sin los cuales no sería válida la reclamación jurídica.

En relación, con la legitimación por pasiva y por activa, tenemos que dichos postulados están concebidos en debida manera, ya que de un lado, el demandante tenía el imperio de adelantar la presente acción, como en efecto lo hizo, por ser quien funge, dentro del contrato de arrendamiento como **arrendador** y en relación con el extremo demandado, por ser a quien se le endilga la obligación de cumplimiento de lo pactado en el contrato de tenencia, **como arrendatario**, razón que sustenta que haya sido llamado a este juicio.

Ahora sobre la competencia, vale decir que este funcionario es competente para conocer del asunto planteado, en razón a su naturaleza, cuantía y vecindad de las partes, quienes además tienen capacidad civil y procesal para intervenir en esta Litis, además de que, el escrito genitor reunió al tiempo de su admisión, los requisitos establecidos en la ley.

5.2 FUNDAMENTOS DE DERECHO

5.2.1. Los procesos de restitución.

Los procesos de restitución de tenencia, entre los que se encuentra la restitución de bienes inmuebles dados en arrendamiento, se enmarcan dentro de los declarativos con trámite verbal, cuya acción tiene como objetivo principal el fin de la tenencia del bien y su consecuente restitución a su propietario y/o arrendador, siendo dicha restitución precedida de la terminación del contrato que le dio origen.

De otro lado, se tiene que el proceso de restitución de bien inmueble se encuentra rituado por el artículo 384 del Código General del Proceso y en los casos en donde la causal de restitución es, de manera exclusiva, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento se desarrollará en única instancia; al respecto el numeral 9º de la norma en comento dispone lo siguiente:



R.U.N.76-736-40-03-001 2021-00120-00. – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Vivienda Urbana.
Demandante: DIEGO FERNANDO ÁVILA PATIÑO. Vs. Demandado: LIBARDO AUGUSTO GÓMEZ MARTÍNEZ

“Artículo 384. Restitución de bien inmueble arrendado.

(...)

9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.”

5.2.2. Obligaciones de los Contratantes

Está legalmente establecido que el contrato de arrendamiento genera obligaciones para ambas partes, es así como el arrendador se obliga principalmente a entregar al arrendatario la cosa arrendada, a mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendado y a librar al arrendatario de cualquier perturbación en el goce de la cosa arrendada.

Por su parte, el arrendatario está obligado a utilizar la cosa para los fines que se estipularon en el contrato, a conservarla con el fin de restituirla en el estado en que le fue entregada, salvo su deterioro normal y por último y tal vez más importante, **a pagar el precio, renta o canon acordado con el arrendador al momento de suscribir el contrato.** El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará lugar a la terminación del contrato con justa causa, por la parte que si cumplió.

6. CASO CONCRETO

La situación fáctica planteada, además de la práctica de inspección judicial, donde se ordenó la restitución provisional del bien inmueble arrendado, en este caso del local comercial, por causa de las pésimas condiciones de mantenimiento y deterioro, en que se encontraba al momento de la diligencia; todo lo cual deja en evidencia, en el presente caso, que el demandado arrendatario, incumplió el contrato de arrendamiento celebrado con el Señor DIEGO FERNANDO ÁVILA PATIÑO, al dejar de pagar la renta mensual a que se obligó, además guardó absoluto silencio, frente a la defensa de sus intereses y no se opuso a la restitución del bien inmueble *-local comercial-* dado en arrendamiento, ni respecto de la demanda, o los anexos.

De lo anterior, emerge claramente un allanamiento tácito, respecto de los hechos relatados y las pretensiones invocadas por la parte activa; en consecuencia, se considera que las pruebas aportadas, tienen plena validez para hacerse valer dentro de esta acción, **constituyéndose la existencia del contrato de arrendamiento.**

Situación que ineludiblemente abre paso a la prosperidad de las pretensiones determinando entonces, el triunfo de las súplicas extendidas por el restituyente, en especial si se tiene en cuenta lo dispuesto por el numeral 3º del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012 que taxativamente dispone:



R.U.N.76-736-40-03-001 2021-00120-00. – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Vivienda Urbana.
Demandante: DIEGO FERNANDO ÁVILA PATIÑO. Vs. Demandado: LIBARDO AUGUSTO GÓMEZ MARTÍNEZ

“Artículo 384. Restitución de bien inmueble arrendado.

(...)

3. 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.**

Así las cosas, la omisión por parte del demandado **LIBARDO AUGUSTO GÓMEZ MARTÍNEZ**, para ejercer su defensa o mínimamente expresar su postura respecto del proceso que se adelantó en su contra, exonera a este director judicial, de estudiar las causales invocadas para perseguir la restitución del bien inmueble *-local comercial-*, dado en arrendamiento al demandado; pues al no haberse tenido su versión de los hechos, en el trámite principal, **(en vista de que, su pronunciamiento se dio en el marco del trámite accesorio y no la acción principal)**, se suprime la confrontación respecto de la causa petendi, otorgándole el derecho al arrendador de recuperar de manera automática la tenencia del inmueble en cuestión.

Entonces en este asunto, se defenderá la tesis de que no solo se acogen las pretensiones por la verificación de las causas consignadas en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 para la terminación del contrato y consecuentemente la restitución; sino, además, por la apatía refleja del demandado, para hacer frente a la existencia de este proceso.

Incluso se indica que en el caso sub examine, se impone la aplicación de la norma procesal a las disposiciones sustanciales, pues se tornan las reglas tan simples que, por ley no es necesario llegar a la valoración o examen de circunstancias materiales, **sino que se castiga la indiferencia de quien es el llamado a satisfacer la pretensión de restitución.**

Se advierte entonces, que la causa petendi se constituyó en un asunto de mero derecho, el cual no requiere de un periodo probatorio para su RESOLUCION, dado que todas las pruebas que se allegaron al plenario, son de tipo documental y por tanto sujetas a la valoración que este servidor les imparta, conforme a las reglas de la sana crítica, para emitir un pronunciamiento de fondo, por lo cual se tienen todos los elementos de juicio necesarios para **proferir la presente sentencia.**

Colorario de lo anterior, es la oportunidad para que este director de instancia refiera que, se torna preciso emitir fallo, poniéndole fin al proceso, ante la existencia de una situación jurídica que hace innecesario el agotamiento de todas las etapas del proceso.

Siendo procedente, entonces, acoger de manera favorable las pretensiones de la parte actora y como ya se encuentra acreditada la existencia del contrato de arrendamiento, como se indicó anteladamente, en relación con el local comercial dado en arrendamiento, *ubicado en la calle 49 # 46-73 Primer Piso Local*



R.U.N.76-736-40-03-001 2021-00120-00. – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Vivienda Urbana.
Demandante: DIEGO FERNANDO ÁVILA PATIÑO. Vs. Demandado: LIBARDO AUGUSTO GÓMEZ MARTÍNEZ
1, del Municipio de Sevilla Valle del Cauca; de igual manera se encuentra probada la causal de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, por parte del arrendatario, consecuente con ello, procede declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento referido y disponer la restitución definitiva del mismo, dado que actualmente se encuentra restituido de manera provisional, así como, la condena al pago de la cláusula penal pactada por valor de SETECIENTOS MIL PESOS MCTE (\$700.000.00), y los mismos cánones adeudados al igual que la condena en costas a cargo de quien ha salido vencido en juicio, en el presente caso, el sujeto demandado.

En mérito de lo expuesto, la Juez Civil Municipal de Sevilla Valle del Cauca, Administrando Justicia en nombre de la Republica de Colombia y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: ESTABLECER que la emisión de la presente Sentencia opera de acuerdo con la regla instituida en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso.

SEGUNDO: DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, celebrado entre el arrendador **DIEGO FERNANDO ÁVILA PATIÑO** y el arrendatario **LIBARDO AUGUSTO GÓMEZ MARTÍNEZ**, sobre *el local comercial 1, ubicado en la calle 49 # 46-73 Primer Piso local 1, del Municipio de Sevilla Valle del Cauca*, suscrito el diez (10) de Noviembre del año 2020.

TERCERO: ORDENAR AL DEMANDADO LIBARDO AUGUSTO GÓMEZ MARTÍNEZ, la RESTITUCIÓN DEFINITIVA DEL BIEN INMUEBLE objeto del contrato de arrendamiento identificado plenamente en los numerales anteriores y en el desarrollo de esta providencia, en favor de la parte restituyente el Señor **DIEGO FERNANDO ÁVILA PATIÑO**.

CUARTO: INDICAR que desde el **11 de Octubre de 2021**, que se ordenó la restitución provisional del inmueble en cuestión y hasta la emisión de este fallo, los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a cargo de las partes, permanecieron suspendidos, de conformidad con lo regulado en el artículo 384 # 8 inciso 2 del CGP.

QUINTO: CONDENAR a la parte demandada, integrada por el señor **LIBARDO AUGUSTO GÓMEZ MARTÍNEZ**, al pago estipulado en la cláusula penal, por valor de **SETECIENTOS MIL PESOS MCTE (\$700.000,00)**, a favor del demandante en este caso del señor **DIEGO FERNANDO ÁVILA PATIÑO**, correspondientes a dos cánones de arrendamiento mensual, en virtud del incumplimiento del contrato.



R.U.N.76-736-40-03-001 2021-00120-00. – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Vivienda Urbana.
Demandante: DIEGO FERNANDO ÁVILA PATIÑO. Vs. Demandado: LIBARDO AUGUSTO GÓMEZ MARTÍNEZ
Así mismo deberá cancelar el canon de arrendamiento que comprende los siguientes periodos:

- a. 10 de marzo de 2021 – 09 de abril de 2021.
- b. 10 de abril del 2021 - 09 de mayo de 2021
- c. 10 de mayo de 2021 – 09 de junio de 2021 (tiempo de incumplimiento a la presentación de la demanda).
- d. 10 de junio del año 2021 – 09 de julio de 2021.
- e. 10 de julio del año 2021 – 09 de agosto de 2021.
- f. 10 de agosto del año 2021 – 09 de septiembre de 2021
- g. 10 de septiembre de 2021 – 11 de octubre de 2021 (restitución provisional).

SEXTO: CONDENAR al demandado **LIBARDO AUGUSTO GÓMEZ MARTÍNEZ** al pago de las costas causadas en el presente proceso. **LIQUÍDENSE** por la Secretaría del Despacho, conforme lo regla el artículo 366 del Código General del Proceso, no sin antes señalar previamente las Agencias en Derecho, para ser incluidas en la liquidación de costas.

SÉPTIMO: ARCHIVAR el expediente una vez cumplido todo lo anterior y en firme esta decisión de conformidad al Artículo 122 del Código General del Proceso.

OCTAVO: NOTIFICAR la presente providencia, de conformidad con el artículo 9 del Código General del Proceso; esto es, por Estados electrónicos, mientras perdure vigente dicha normativa.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,

OSCAR EDUARDO CAMACHO CARTAGENA

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ
POR FIJACIÓN EN ESTADO ELECTRÓNICO No. 024
DEL 17 DE FEBRERO DE 2022.

EJECUTORIA: _____

AIDA LILIANA QUICENO BARÓN
Secretaria

**Juzgado Municipal
Civil 001**

Carrera 47 No. 48-44/48 piso 3° Tel. 2198583
E-mail: j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co
Sevilla – Valle



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

R.U.N.76-736-40-03-001 2021-00120-00. – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Vivienda Urbana.
Demandante: DIEGO FERNANDO ÁVILA PATIÑO. Vs. Demandado: LIBARDO AUGUSTO GÓMEZ MARTÍNEZ
Sevilla - Valle Del Cauca

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:

2d408d208eac22fb16965f2f31d6a9073fa69946bc3679961c0aaa17a7b083d2

Documento generado en 16/02/2022 04:36:00 PM

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