

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES DE IBAGUÉ

Clase de Proceso	Verbal sumario-Restitución de Bien Inmueble Arrendado
Demandante	PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS E INMOBILIARIOS PAI LA QUINTA S.A.S
Demandado	JOSEP GERMAN TAPIERO HEREDIA
Radicación	73-001-41-89-002-2023-019-00
Asunto	Sentencia Única Instancia
Fecha	22 de marzo de 2024

Para resolver lo pertinente ha pasado al Despacho el presente proceso VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS E INMOBILIARIOS PAI LA QUINTA S.A.S quien actúa a través de apoderado judicial, en contra de JOSEP GERMAN TAPIERO HEREDIA.

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, corresponde proferir la decisión de fondo, estudio que acomete el Despacho, encontrándose las presentes diligencias en turno para sentencia.

I. ANTECEDENTES

A.- LAS PRETENSIONES

Mediante apoderado judicial, PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS E INMOBILIARIOS PAI LA QUINTA S.A.S demandó al señor JOSEP GERMAN TAPIERO HEREDIA, para que se hiciera mediante el presente proceso Verbal Sumario, las siguientes declaraciones:

Se declare terminado o el contrato de arrendamiento del inmueble destinado para vivienda, ubicada en la CARRERA 16E # 61C-43 APARTAMENTO 705 FUENTE DE LOS ROSALES, de la ciudad de Ibagué, Tolima, identificado con M.I 350-210632, alinderado según se establece en la ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1719 DEL 07-07-2014 DE LA NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE.

Como consecuencia de la anterior declaración, se condene a la restitución del inmueble a cargo del arrendatario.

Las pretensiones se sustentan en los hechos que a continuación se sintetizan:

1. Entre PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS E INMOBILIARIOS PAI LA QUINTA S.A.S, y el señor JOSEP GERMAN TAPIERO HEREDIA, se suscribió contrato de arrendamiento el 17 de diciembre de 2020 sobre el bien inmueble ubicado en la CARRERA 16E # 61C-43 APARTAMENTO 705 FUENTE DE LOS ROSALES de la ciudad de Ibagué, Tolima.
2. PROYECTO S ARQUITECTÓNICOS E INMOBILIARIOS PAI LA QUINTA S.A.S, en calidad de Arrendador y JOSEP GERMAN TAPIERO HEREDIA, en calidad de Arrendatario, de común acuerdo fijaron como fecha de iniciación del contrato de arrendamiento el 01 de enero de 2021 y finalización el 31 de diciembre de 2022.
3. El canon de arrendamiento se fijó por el valor de \$700. 000, pagaderos los diez (10) primeros días de cada mes.
4. El Arrendatario desde el 01 de septiembre de 2022, ha cesado el pago de los cánones de arrendamiento a su cargo.
5. El Arrendatario, en virtud de la cláusula DECIMA SEXTA, del contrato suscrito entre aquel y el Arrendador, renunció a los requerimientos para ser constituido en mora.
6. El arrendatario se encuentra actualmente en mora por concepto de cánones de arrendamiento desde el 01/09/2022 al 17/01/2023.

B.- ACTUACION PROCESAL

La demanda se admitió por auto de fecha cinco (05) de mayo de 2023, ordenándose notificar la existencia del proceso al demandado en los términos del numeral 2 del artículo 384, en concordancia con los artículos 291 y 292 del C. G del P., y la ley 2213 de 2022, asimismo, se ordenó correr traslado por el término de 10 días a la parte pasiva.

Posteriormente, el demandado fue notificado conforme al rito procesal, y dentro del término de traslado no interpuso oposición, ni excepción de ninguna índole, como tampoco se demostró que hubiera cancelado los cánones adeudados, tal como se determina en constancia secretarial de fecha 29 de noviembre de 2023.

De esta forma, como quiera que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, ni incidente alguno por resolver, se procede a decidir de fondo, previas las siguientes:

II.- CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia del Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente se cumplen en el libelo.

Las partes demandante y demandada se encuentran legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva, en su carácter de arrendador y arrendatario, respectivamente.

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, 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. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

El contrato fue de manera escrita al tenor de lo dispuesto en el artículo 348 Numeral 1 del C. General del Proceso, ya que el demandante acompañó con el libelo introductorio documento referido como contrato de arrendamiento para vivienda urbana, de fecha 17 de diciembre de 2020.

Así, una de las obligaciones del arrendatario es cancelar el canon de arrendamiento en la forma y término estipulado en el contrato, según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil; en este caso, alega la parte actora que el demandado se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento desde septiembre de 2022.

La mencionada causal (mora en el pago de los cánones de arrendamiento) no fue desvirtuada por la parte demandada, pues no formuló medio de defensa alguno, ni acreditó el pago de los cánones en mora.

Así las cosas, corresponde al Juzgado dictar sentencia ordenando la restitución del inmueble y declarando la terminación del contrato por incumplimiento del demandado en sus obligaciones.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples de Ibagué, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

III.- RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 17 de diciembre de 2020, entre PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS E INMOBILIARIOS PAI LA QUINTA S.A.S, como arrendador, y JOSEP GERMAN TAPIERO HEREDIA como arrendatario, sobre el bien inmueble descrito en la demanda.

SEGUNDO: Ordenar a los demandados a restituir el inmueble motivo de la presente acción al demandante, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia; si no lo hiciere voluntariamente, procédase a la entrega del inmueble con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

En este último evento, se procederá a fijar fecha y hora, para realizar la diligencia de entrega por parte del despacho.

TERCERO: Condenar en costas al demandado. Tásense y líquídense por la secretaría del Juzgado

CUARTO: Fíjense como agencias en derecho a cargo de la parte demandada la suma de \$ 191.799.

QUINTO: Ejecutoriada esta providencia, procédase al archivo de las presentes diligencias previa anotación en los libros respectivos.

SEXTO: Se le otorga acceso al link del expediente digital a la apoderada de la parte demandante, al correo electrónico: asistentejuridico@luzangelarivera.com

[2023-019 -RIA- PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS E INMOBILIARIOS PAI LA QUINTA VS JOSEP GERMAN TAPIERO HEREDIA](#)

La presente providencia se notifica por estados y contra la misma no procede recurso alguno por ser un proceso de mínima cuantía y única instancia.

Notifíquese y Cúmplase,

La Juez,



CLAUDIA ALEXANDRA RIVERA CIFUENTES

K.B.R