



Rad. 08-638-40-89-001-2017-0449-00 Restitución de inmueble arrendado

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL MIXTO. Sabanalarga-Atlántico, febrero dos (2) de dos mil veintiuno (2021)

Procede este juzgado a proferir la sentencia que en derecho corresponda en el presente asunto

ANTECEDENTES

La señora **LENIS RODRIGUEZ SABALZA**, con domicilio en este municipio, por intermedio de apoderado judicial presentó demanda verbal de Restitución de Inmueble contra el señor **OMAR ENRIQUE GOMEZ AVILA**, para que previos los trámites legales se hagan las siguientes declaraciones:

1.- Se declare terminado el contrato verbal de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado el día 13 de Marzo de 2012, entre los señores **LENIS RODRIGUEZ SABALZA**, con C.C. No. 22.627.891, en calidad de arrendadora y **OMAR ENRIQUE GOMEZ AVILA**, con C.C. No. 8.647.941, como arrendatario, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, desde el 13 de Octubre de 2016.

2.- Que se condene al demandado **OMAR ENRIQUE GOMEZ AVILA**, a restituir a la demandante señora **LENIS RODRIGUEZ SABALZA** el inmueble ubicado en la Calle 19 No. 10ª -36, del Municipio de Sabanalarga Atlántico, determinado por la siguientes medidas y linderos: **NORTE:** 11.50 mts, **SUR:** 13.50 mts, **ESTE:** 30.40 mts, y por el **OESTE:** 31 mts.

3.- Que no se escuche al demandado **OMAR ENRIQUE GOMEZ AVILA**, durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adecuados correspondientes a los meses Octubre, Noviembre y Diciembre del año 2016, y los meses de Enero, Febrero, Marzo Abril y Mayo del 2017, todo por la suma de **\$840.000.00**

4.- Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de **LENIS RODRIGUEZ SABALZA**, de conformidad con el artículo 384 del Código General del Proceso, comisionado al funcionario correspondiente para efectuarlo.

5.- Se condene al demandado señor **OMAR ENRIQUE GOMEZ AVILA** al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

PETICIÓN ESPECIAL

Se declare el embargo y secuestro de los bienes muebles y enseres que se hallen en el inmueble objeto de la restitución ubicado en la Calle 19 No. 10ª -36, del Municipio de Sabanalarga Atlántico teniendo en cuenta lo consagrado en el artículo 2.000 del C.C. y en concordancia con el NUMERAL 7º DEL ARTICULO 384 DEL C.G.P. Ley 1564 del 2.012

La demanda se fundamenta en los hechos que sucintamente se traen a recuento



Que la demandante señora **LENIS RODRIGUEZ SABALZA**, como arrendadora celebro mediante documento privado de fecha 13 de Marzo del año 2.012, un contrato de arrendamiento con el demandado señor **OMAR ENRIQUE GOMEZ AVILA**, como arrendatario sobre el inmueble ubicado en la Calle 19 No. 10ª -36, del Municipio de Sabanalarga Atlántico, determinado por las siguientes medidas y linderos: **NORTE**: 11.50 mts, **SUR**: 13.50 mts, **ESTE**: 30.40 mts, y por el **OESTE**: 31 mts.

Que el citado contrato contentivo en el acta de conciliación de fecha 13 de Marzo del 2012, no establece término de duración del mismo

El canon de arrendamiento se pactó por las partes en la suma de **\$120.000.00**, pago que debería efectuarse los días dieciocho (18) de cada mes.

El arrendatario se encuentra en mora de pagar por concepto de cánones de arrendamiento correspondiente a los meses Octubre, Noviembre y Diciembre del año 2016, y los meses de Enero, Febrero, Marzo Abril y Mayo del 2017, todo por la suma de **\$840.00.00**, hasta la fecha de presentación de la demanda.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto de fecha Agosto 10 del año 2017 (Folio 11), notificada en legal forma al demandado señor **OMAR ENRIQUE GOMEZ AVILA**, el día 18/09/2017, quien se notificó por aviso como consta en la prueba o certificación de la empresa de correo certificado

El demandado **OMAR ENRIQUE GOMEZ AVILA**, a través de apoderada judicial Dra. **CARMEN LOPEZ CERVANTES**, contesta la demanda, aceptando como ciertos los hechos 1º, 2º, 3º, 4º y 5º, mas sin embargo aduce la existencia de un contrato o convenio primigenio entre las partes de esta asunto, respecto del cual, inicialmente la demandante le prometió dar en venta al demandado el inmueble objeto de este asunto, por el cual la señora **RODRIGUEZ SABALZA** recibió una suma de dinero de **\$10.500.000.00**, que a su vez dicho convenio fue resuelto a través de una conciliación celebrado entre las partes el día 13 de Marzo de 2012, en donde la hoy demandante acepta devolver al demandado lo que esta recibió como anticipo por concepto de la compra del inmueble que hoy es materia de la presente restitución

Conviniendo a su vez las partes que dicha devolución se haría mediante emolumentos de **\$500.000.00**, mensuales los días 18 de cada mes, comenzando a partir del día 18 de abril del año 2012, entregando en efectivo la suma de **\$380.000.00**, y descontándole al demandado la suma de **\$120.000.00**, por concepto de arrendamiento de dicho inmueble, en donde este ultimo se quedaba con la tenencia del inmueble a título de arrendamiento. Manifiesta la parte demandada, que la demandante incumplió con el convenio de devolución del



mentado dinero, pagando únicamente parte de la cantidad adecuada. Que de igual manera la demandante no podía cumplir con la promesa de venta en razón a que el predio no era de su propiedad al momento de la celebración de dicho contrato y en consecuencia estaba vendiendo algo que no le pertenecía, posteriormente termina manifestando-la apoderada del demandado- que este ostenta la calidad de poseedor, ya que realizó mejoras sobre el mentado bien, que se paguen intereses por todo el tiempo en que la demandante usufructuó el dinero correspondiente al anticipo de la promesa de venta, que se ordene la devolución de lo pagado por el demandado a las empresa de servicios públicos domiciliarios por conceptos de los servicios prestado

El proceso fue remitido a este despacho por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Oralidad mediante oficio No. C-655 de Julio 28 de 2020, en cumplimiento a lo ordenado por dicho Juzgado mediante auto de fechado Marzo 9 de 2020 en el que se hizo control de legalidad conforme al artículo 132 del Código General del Proceso siendo remitido por perdida de competencia

Este Juzgado a través de auto de fecha agosto 14 de 2020, asume conocimiento del proceso

CONSIDERACIONES

Se tiene que mediante el contrato de arrendamiento, una parte designada como arrendador, se obliga a facilitar el uso y goce de una cosa a otra parte, llamada arrendataria

El arrendador es obligado a la entrega de la cosa y a mantenerla en las condiciones necesarias para su uso. El arrendatario, por su parte, de manera correlativa es obligado a usar la cosa según lo convenido y a pagar el canon convenido (artículo 8 y 9 de la ley 820 de 2003)

Sabido es, que todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales (artículo 1602 del C. Civil) Entonces, el arrendatario se encuentra obligado por el contrato a cumplir con su obligación de pagar el canon. Si el arrendatario se muestra renuente a cumplir con esta obligación, el arrendador puede pedir unilateralmente la terminación del contrato por así concedérselo el ordinal primero del artículo 22 de la ley 820 de 2003

El demandante demostró la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre demandante y demandado a través del acta de conciliación de fecha 13 de Marzo de 2012 (Folio 7), en donde sin apremio alguno las partes acuerdan que el demandado se quede con la tenencia del inmueble objeto del presente proceso en calidad de arrendatario a partir de la fecha de celebración de la mentada conciliación (13 de Marzo del 2012), comprometiéndose a la cancelación de un canon de arrendamiento, equivalente a la suma de **\$120.000.00**, a partir del mes de abril de 2012, cancelando el mismo de manera puntual,



conforme lo acordado por las partes. No debemos perder de vista que el contrato de arrendamiento es un contrato consensual y, por lo tanto, su validez es ajena a cualquier solemnidad, tan es así que este existe aun cuando no haya prueba escrita documental de la celebración del mismo, es por ello que al exigir el art. 384-1 que **“A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal o prueba testimonial sumaria”**, nítidamente reconoce tal calidad por cuanto se observa la amplia libertad probatoria para la demostración de la existencia del mismo; de tal suerte, que en el presente caso, se aportó con la demanda el acta de conciliación suscrita por las partes, en donde con la firma de la misma quedo plasmada la voluntad del demandante de dar en arrendamiento a favor del demandando, el bien materia de este asunto, y es por ello que el documento aportado reúne las características propias del contrato de arrendamiento.

La circunstancia de que la demandante al momento de la celebración del contrato de arrendamiento no fungiera aun como propietario del inmueble, no posee relevancia alguna, lo alegado como un vicio por la demandada, es perfectamente posible, en razón a que nuestra legislación autoriza aun la venta de cosa ajena (Art. 1871 C.C.), mucho mas se puede arrendar una cosa ajena, arrendamiento que fue ratificado por el arrendatario a momento de la suscripción de la mentada acta de conciliación de fecha 13 de Marzo de 2012 (art. 1874 del C.C.)

Correspondía a la parte demandada acreditar el cumplimiento de la obligación, es decir, el pago de los cánones de arrendamiento. Esto es porque la información que hizo el demandante del no pago del canon es una negación indefinida, que está exenta de prueba por el artículo 167 del Código General del Proceso. También por lo dispuesto en el artículo 175 del C. Civil, según el cual incumbe probar la extinción de la obligación al que la alegue, para el caso la prueba del pago recaía en los arrendatarios, pero es el caso que estos guardaron silencio sobre el cumplimiento de esta obligación

A pesar de que la parte demandada presenta oposición a las pretensiones de la demanda, no es menos cierto que el demandado pretende desconocer su calidad de arrendatario y pretender que se le reconozca como poseedor del inmueble trabado en esta Litis, situación que no es viable reconocer en consideración a que el demandado nunca logro en el presente proceso, demostrar que no es arrendatario del inmueble, mucho por el contrario reafirmo que recibió el bien en calidad de arrendatario y que le descontaban un dinero que le debieron pagar, dinero que de acuerdo a lo pactado poseía la connotación de canon de arrendamiento, situación que no vario en el curso del contrato y que hasta la actualidad aún se mantiene, lo anterior se refuerza más por el hecho que lo alegado por el demandado referente a un contrato de promesa de compraventa, fue debidamente resuelto entre las partes intervinientes mediante la ya mencionada acta de conciliación de fecha 13 de marzo del 2012



Como en este caso la parte demandada no desvirtuó el no pago de los cánones de arrendamiento, conforme lo establece el artículo 384-4 inciso segundo del C.G.P., se concluye que prospera la solicitud de terminación del contrato solicitada por la parte demandante

Atendiendo las consideraciones expuestas, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal Mixto de Sabanalarga, Administrando Justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

1. Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora **LENIS RODRIGUEZ SABALZA**, como arrendador y el señor **OMAR ENRIQUE GOMEZ AVILA**, como arrendatario sobre el inmueble ubicado en la calle 19 No. 10ª-36, del Municipio de Sabanalarga Atlántico, determinado por las siguientes medidas y linderos: **NORTE**: 11.50 mts, **SUR**: 13.50 mts, **ESTE**: 30.40 mts, y por el **OESTE**: 31 mts.
2. Ordenar a el señor **OMAR ENRIQUE GOMEZ AVILA**, restituir a la señora **LENIS RODRIGUEZ SABALZA**, el inmueble antes descrito.
3. Para la práctica de esta diligencia se comisiona al señor Alcalde del Municipio de Sabanalarga, para que este designe a su servicio público competente para que proceda a entregarle el inmueble ubicado en la calle 19 No. 10ª-36, este municipio a la demandante señora **LENIS RODRIGUEZ SABALZA**. Líbrese Despacho comisorio con los insertos del caso.
4. Concédase al arrendador el derecho de retención consagrado en el artículo 2000 del C.C.
5. Condénese en costa a la parte demandada. Liquídense por secretaria

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

El Juez

GUILLERMO ALBERTO MENDOZA INSIGNARE

Palacio de Justicia: Calle 19 No. 18-47 Primer Piso
Telefax: (95) 8780562 www.ramajudicial.gov.co
Correo Electrónico: j02prmpalsabanalarga@cendoj.ramajudicial.gov.co
Sabanalarga – Atlántico. Colombia





Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal Mixto Sabanalarga

SIGCMA

Firmado Por:

GUILLERMO MENDOZA INSIGNARES

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 002 PROMISCOU MUNICIPAL SABANALARGA

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:

63ff7a265fabd1eae857a4dd68e70fa86695092e5a4f47a0c8a518fa44a70d58

Documento generado en 02/02/2021 04:35:17 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>