REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
Samaná-Caldas, ABRIL diecisiete (17) de dos mil veintitrés (2023)

Radicado	2023-00022-00
Proceso	Restitución de bien inmueble
Demandante	Jorge Hugo Clavijo
Demandado	Urbano de Jesús Ocampo
Sentencia Civil	005

Una vez revisado el cartulario, el Despacho advierte que se incurrió en un yerro al haber puesto en traslado el recurso de reposición interpuesto por la parte demandada, en razón a que la misma, al no haber acreditado lo dispuesto en el art. 384-4 inciso segundo, no debía ser escuchada en el presente proceso. El artículo en mención, en su tenor literal reza lo siguiente:

> *"Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel."*

Comoquiera que la parte demandada no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento, no se tendrán en cuenta el recurso, la contestación y las excepciones presentadas por la misma, por lo cual para efectos del presente proceso, se tendrá como no contestada la demanda.

Así las cosas, al no existir oposición en el presente proceso por las razones expuestas, procede el Despacho a proferir sentencia anticipada de única instancia, conforme a lo ordenado por el artículo 384-3 del Código General del proceso; con base a los siguientes:

ANTECEDENTES

1. Mediante demanda presentada por medio de apoderado judicial, el señor JOSE HUGO CLAVIJO GARCIA por medio de apoderado judicial en contra del señor URBANO DE JESUS OCAMPO GIRALDO, se pretende dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito por ellas de una manera verbal, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento del bien inmueble arrendado, con los siguientes datos; local 2 lote B, con folio de matrícula inmobiliaria 114-20198 con un área de 154 m2, ubicado en la calle 7 número 8/14, en el Municipio de Samaná – Caldas.

2. El canon de arrendamiento referido, era por la suma de $600.000,00 pesos mensuales, como se indica en la declaración extraprocesal aportada por la demandante, realizada por la señora MARIA DORA GALLO GIRALDO, quien afirma la existencia de un contrato de arrendamiento entre ella y el señor OCAMPO, cuya cesión legal se realizó cuando la señora Gallo Giraldo, vendió el bien inmueble en mención al señor Clavijo.

3. La parte demandada, al no acreditar el pago de los cánones de arrendamiento dentro de término de contestación de la demanda, no será escuchada en este proceso. El demandado, señor Urbano de Jesús Ocampo, se notificó de manera personal el día 24 de marzo de 2023 y el término finalizó el día 14 de abril hogaño a las 6:00 P.M.

CONSIDERACIONES

En el caso a estudio, se reúnen los requisitos y condiciones necesarios para la eficacia del proceso en razón de que la competencia radica en este Despacho tanto por el factor de la naturaleza del asunto, como por el factor territorial y su cuantía; las partes que han venido interviniendo son sujetos idóneos para ello ya que se trata de personas naturales, mayores y con libre administración de bienes y por último, encontramos que la demanda que dio inicio a la presente relación jurídico-procesal, reúne en general los requisitos formales exigidos por los artículos 82 y siguientes.

Ahora bien, es importante aclarar la procedencia del presente proceso con referencia al interés del señor JOSE HUGO CLAVIJO GARCIA, nuevo dueño del bien inmueble, en este aspecto, se trae a colación el art. 2020 del Código Civil,

por el cual los siguientes sujetos están obligados a respetar el contrato de arrendamiento, a saber:

> "Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo. …Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública, exceptuados los acreedores hipotecarios…Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública inscrita en el registro de instrumentos públicos, antes de la inscripción hipotecaria."

Es decir que, al transmitir los derechos como dueño de un bien inmueble, se trasmite igualmente el derecho como arrendador, y el nuevo dueño entra, por cesión legal, como parte contractual –arrendador- aunque en principio no sea éste quien celebró el arrendamiento. Lo anterior, sin perjuicio de que la venta de un inmueble arrendado no es causa que la ley considere para la terminación del contrato de arrendamiento. En ese sentido, la terminación del contrato de arrendamiento por venta del inmueble arrendado está sujeta a lo que figure en el contrato, si es escrito o a las regulaciones legales siendo verbal.

Así las cosas, el contrato de arrendamiento sigue vigente con el nuevo dueño y con éste, el conjunto de obligaciones reciprocas como corresponde al pago del canon de arrendamiento.

Conforme a lo anterior y en razón a que la parte demandada no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y por ello no es escuchada en este proceso, se invoca como causal de sentencia anticipada la contenida en el art. 384 numeral 3, que en su tenor literal versa lo siguiente:

> *"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 restitución."*

Comoquiera que la parte demandada, en el término legal para ello, no se opuso a la presente acción y una vez verificados los títulos judiciales en el Despacho, ninguno figura a nombre del presente proceso, se proferirá sentencia anticipada declarando la terminación del contrato de arrendamiento y ordenando la restitución del bien inmueble arrendando.

Consecuente con lo anterior, el JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAMANÁ. CALDAS:

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato verbal de arrendamiento del bien inmueble local 2 lote B, con folio de matrícula inmobiliaria 114-20198 con un área de 154 m2, ubicado en la calle 7 número 8/14, en el Municipio de Samaná – Caldas, existente entre los señores JOSE HUGO CLAVIJO GARCIA y URBANO DE JESUS OCAMPO GIRALDO.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada restituir a la parte demandante el bien descrito en el numeral anterior, restitución que deberá hacer dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia. En consecuencia, en caso de incumplirse esta orden, se comisionará a la Alcaldía Municipal de SAMANÁ para que efectúe el desalojo y la entrega del bien ya descrito.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, fíjese como agencias en derecho en la suma de $150.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
(Firma electrónica)
ALEJANDRO SALDARRIAGA BOTERO
JUEZ

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
SAMANÁ - CALDAS
CERTIFICO
NOTIFICACIÓN POR ESTADOS

La providencia anterior se notifica en el Estado
No. 056 del 18 de A B R I L de 2023

JUAN FERNANDO GÓMEZ MORENO
Secretario

Alejandro Saldarriaga Botero

Firmado Por:

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Samana - Caldas

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: **da7e36ba5c315b155730e48c5764155f636d9b7915f53e043fe3f14327cff8f2**

Documento generado en 18/04/2023 08:26:32 AM

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