



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
Carrera 4 No. 4 – 14 PISO 2
SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA – C/MARCA
jprmpalsatequendama@cendoj.ramajudicial.gov.co
Cel. 3228403099

12 de mayo de 2022

Ref. Proceso de Restitución
Rad. 256454089001-2021-00218
De. Mario Héctor Monroy Rodríguez
Contra. Jorge Heli Penagos Ramírez

Sentencia Civil No. 022

Cumplido el trámite de rigor y habiéndose vencido el termino otorgado al demandado en auto de fecha 21 de abril de 2022, sin que el mismo hubiere realizado manifestación alguna, procede el Despacho a dictar sentencia.

Antecedentes

Hechos y pretensiones de la demanda:

El Sr. Mario Héctor Monroy Rodríguez, por intermedio de apoderada promovió contra el Sr. Jorge Heli Penagos Ramírez, demanda de restitución de inmueble arrendado ubicado en la Transversal 2 No. 4-54 lote 74 de la urbanización 10 de Febrero, jurisdicción de San Antonio del Tequendama Cundinamarca, comprendido dentro de los linderos enunciados en la escritura pública No. 4965 del 05 de diciembre de 2012, de la notaría primera del círculo de Soacha Cundinamarca, pidió declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre el demandante y el aquí demandado y su restitución consecuente, junto con las demás condenas a que haya lugar.

El fundamento de las pretensiones recae en el hecho de que entre las partes demandante y demandado se suscribió contrato de arrendamiento sobre el mencionado inmueble, celebrado el 02 de agosto de 2.021, en el cual se fijó un canon de arrendamiento por la suma mensual de \$350.000 M/Cte.

Que dicho contrato fue incumplido por el arrendatario, aquí demandado, pues se sustrajo de pagar los cánones de arrendamiento desde el mes de agosto de 2021, a la fecha.

La demanda fue admitida mediante auto de fecha 20 de enero de 2022.

Respuesta de sujeto demandado:

El demandado Sr. Jorge Heli Penagos Ramírez, mediante auto de 24 de febrero de 2022, se tuvo notificado por conducta concluyente, en los términos establecidos en el inciso segundo del artículo 301 del C.G.P., quien dentro del término de ley por intermedio de apoderado contesto la demanda y a quien el Despacho mediante auto de fecha 21 de abril de 2022, le concedió un término de 10 días hábiles para que allegara comprobante de los cánones adeudados y así poder escucharlo en esta acción, lo anterior por cuanto la causal que conlleva a la restitución es por falta de pago en el canon de arrendamiento, tiempo que

venció sin que el demandado ni su apoderado hubiesen realizado manifestación alguna.

De igual manera, en el auto en mención se le resalto a la parte demandada que, al no darse cumplimiento a lo requerido se tendría por no contestada la demanda.

En consecuencia, se hace necesario dar aplicación al numeral 3° del artículo 384 del C.G.P.

Problemas Jurídicos a Resolver

Los problemas jurídicos principales que cumple resolver en este asunto, en síntesis, son los siguientes:

1. Determinar si hubo incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario.
2. En caso afirmativo ¿determinar si procede la terminación del contrato y la orden de restitución del bien dado en arrendamiento?

Tesis del Despacho

Desde ya, se advierte que se dará respuesta afirmativa a todos los interrogantes planteados como problema jurídico.

Consideraciones

Análisis de validez y eficacia de la demanda:

Como primera medida, el Despacho verifica que efectivamente concurren en el presente asunto los presupuestos procesales necesarios para proferir sentencia, como son la capacidad para ser parte, la capacidad procesal, la competencia de este juzgado, además que la demanda reúne los requisitos legales. Igualmente, se observa que, no existe causal alguna de nulidad que pueda invalidar la actuación hasta ahora surtida.

Argumentos para resolver los problemas jurídicos planteados:

El artículo 1973 del Código Civil, define el contrato de arrendamiento como aquél en que “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”. De lo anterior se establecen algunas características del contrato de arrendamiento, tales como el ser bilateral, oneroso, conmutativo y consensual, siendo de la esencia del contrato el surgimiento de obligaciones recíprocas para los sujetos contractuales.

Mediante contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Transversal 2 No. 4-54 lote 74 de la urbanización 10 de febrero, de San Antonio del Tequendama Cundinamarca, suscrito por las partes demandante y demandado y allegado al plenario, se encuentra probada la relación contractual, que da cuenta entre las partes la celebración del contrato de arrendamiento respecto del predio en mención y materia de restitución.

En este tipo de contrato la principal obligación que surge para el arrendatario es la de pagar la contraprestación por el uso de la “cosa” objeto del convenio interpartes.

Siendo la expresión de no pago una negación indefinida, está exenta de prueba de conformidad con lo dispuesto en el artículo 167 del C.G.P., por lo que se traslada al demandado la carga de demostrar que sí pagó.

En la presente eventualidad, como causal del incumplimiento por el que se reclama la terminación del contrato, señala el demandante en el libelo introductorio que el demandado no ha cumplido su obligación de pagar los cánones de arrendamiento desde el mes de agosto de 2021, a la fecha.

Aunado a lo anterior, tampoco se probó que el demandante se hubiese rehusado a recibir el canon, para proceder al pago por consignación de los cánones de arrendamiento en la forma prevista por el artículo 10 de la Ley 820 de 2.003.

Ahora, como quiera que no se enervó reparo alguno a las pretensiones del libelista, se debe declarar la terminación del contrato de arrendamiento sobre el inmueble arrendado ubicado en la Transversal 2 No. 4-54 lote 74 de la urbanización 10 de febrero, de San Antonio del Tequendama Cundinamarca, suscrito por las partes demandante y demandado, la restitución del bien y la consecuente condena en costas.

Decisión

En mérito de lo expuesto, El Juzgado Promiscuo Municipal de San Antonio del Tequendama Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley;

Resuelve:

Primero. Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito por Mario Héctor Monroy Rodríguez, como arrendador y Jorge Heli Penagos Ramírez, en calidad de arrendatario, respecto del predio ubicado en la Transversal 2 No. 4-54 lote 74 de la urbanización 10 de febrero, de San Antonio del Tequendama Cundinamarca, cuyas características y linderos aparecen en la escritura pública No. 4965 del 05 de diciembre de 2012, de la notaría primera del círculo de Soacha Cundinamarca, por falta de pago de los cánones de arrendamiento.

Segundo. Ordenar a favor del demandante la restitución del inmueble indicado en el numeral anterior, en el término de cinco (5) días, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

En caso de no cumplirse la orden, para la diligencia de lanzamiento se comisiona con amplias facultades al señor Inspector de Policía Municipal de San Antonio del Tequendama Cundinamarca, a quien se librará despacho comisorio con los insertos pertinentes.

Tercero. Condenar en costas a la parte demandada. Por secretaria, practíquese la liquidación de costas señalándose como agencias en derecho la suma de \$ 800.000 m/cte. art. 366 del C.G.P.

Notifíquese,

OSCAR ANDRÉS MENJURA CUERVO
JUEZ

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN
ANTONIO DEL TEQUENDAMA**

**EL AUTO DE FECHA 12 DE MAYO DE 2022,
SE NOTIFICÓ EN ESTADO No. 014,
HOY 13 DE MAYO DE 2022, A LAS 8:00 A.M.**

**LUIS ALBERTO CARDOZO
SECRETARIO**

Firmado Por:

**Oscar Andres Menjura Cuervo
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
San Antonio Del Tequendama - Cundinamarca**

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:

**bc69c3e7dfcd9e49128e88c9e552a5a37ccfb039b7ed5a9ef5ccbf9cb036c25
8**

Documento generado en 11/05/2022 05:00:33 PM

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