

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
ARACATACA MAGDALENA

Aracataca, tres (3) mayo de (2022). -

PROCESO:	DEMANDA RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	CESAR RAMÓN ARTUNDUAGA VALLE
DEMANDADO:	WILFRIDO ANTONIO PEÑA GUERRA
RADICACIÓN:	40-053-40-89-001-2019-00479-00
ASUNTO:	SENTENCIA.

ASUNTO A DECIDIR

Procede el despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponda en el marco de la presente DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO incoada por el CESAR RAMÓN ARTUNDUAGA VALLE, en contra de WILFRIDO ANTONIO PEÑA GUERRA.

ANTECEDENTES

A través de apoderado judicial, el día 2 de agosto de 2019, se interpuso DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, por parte del señor CESAR RAMÓN ARTUNDUAGA VALLE, en contra de WILFRIDO ANTONIO PEÑA GUERRA.

Seguidamente, mediante auto del 26 de agosto de 2019, se admite la demanda de la referencia, ordenando correr traslado para la contestación de la demanda.

Realizada las notificaciones de rigor, y en vista de la renuencia del demandado de comparecer al proceso, en auto fechado 2 de marzo de 2020, el despacho ordena el emplazamiento del demandado a través de la inclusión en el Registro Nacional de Personas Emplazadas.

Cumplido el término del emplazamiento, en auto calendado 31 de enero de 2022, esta agencia judicial nombra curador ad-litem al demandado, quien de manera oportuna dio contestación a la demanda, sin proponer excepciones de ninguna naturaleza.

Luego, en auto calendado 13 de marzo de 2020, se señala fecha para la realización de la audiencia inicial y el decreto de las pruebas a tener en cuenta, la misma que se celebró oportunamente.

Llegado el día de la diligencia, en el acta de la misma, luego de abarcada todas sus etapas y de haber recabado todo el material probatorio; habilitados por la ley, se dispuso dictar sentencia dentro de los diez (10) días siguientes, exponiendo la debida justificación y el sentido del fallo.

CONSIDERACIONES

Por cuanto que los presupuestos procesales no merecen reparo alguno ni se observa vicio capaz de invalidar lo actuado, se proceda a dictar sentencia:

La restitución de inmueble arrendado es un tipo de proceso diseñado en nuestro ordenamiento legal, para obtener de parte del arrendatario el reintegro o devolución de la cosa, en razón del incumplimiento de alguno de los insertos convenidos en el contrato que materializó el negocio jurídico, los cuales mayormente obedecen al no pago de los cánones de arrendamiento, sin perjuicio de que puede encontrar origen en otra motivación de carácter legal o convencional.

El trámite en cuestión, se encuentra regulado en el artículo 384 del Código General del Proceso, en donde se fijan las reglas y el procedimiento establecido para las causas como la que aquí se estudia.

El procedimiento allí expuesto, aplica para el arrendamiento de vivienda urbana, de locales comerciales e incluso a muebles arrendados, o respecto a cualquier caso de muebles dados en tenencia mediante figuras distintas al arrendamiento, tal como lo dispone el artículo 385 del código general del proceso.

Como toda acción judicial, aparte de los requisitos generales de toda demanda contenidos en el artículo 82 del código general del proceso, esta cuenta con algunos requisitos en específico, para que sea admitida, esto es que, el arrendatario debe adjuntar a la demanda la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre ambos.

Siendo que la prueba ideal de la existencia del contrato de arrendamiento es el documento escrito donde conste el acuerdo de voluntades, pero si no se cuenta con aquel porque se extravió o se trata de un contrato de arrendamiento verbal, se puede recurrir a la prueba testimonial, que atestigüen de su existencia.

Descendiendo al caso en concreto, se tiene que, entre los hoy demandante y demandado se celebró un contrato de arrendamiento escrito sobre un inmueble de propiedad del señor CESAR ARTUNDUAGA, ubicado en este municipio en calle 5 N° 4-27.

Que habiéndose pactado como termino de duración del contrato el término de un año, el señor WILFRIDO PEÑA, se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, desde el mes de septiembre de 2016 hasta la fecha, al igual que en los servicios del energía eléctrica, agua potable y gas natural.

Razones estas que, obligaron al arrendador a la interposición de la acción judicial de marras en la que solicita primordialmente, la declaratoria de terminación del contrato y la restitución del inmueble dado en arrendamiento.

Dicho esto, pasará el despacho a determinar si le asiste razón al demandante en su reclamación que dé lugar a la concesión de lo pedido en instancias judiciales.

De acuerdo a lo normado en la ley 820 de 2003, en consonancia con las clausulas segunda y octava del contrato que se aportó con la demanda, el arrendatario se encontraba en el deber legal de hacer el pago de los cánones de arrendamiento

fijados, so pena de incurrir en incumplimiento, caso en el cual habría lugar a la terminación del vínculo contractual y al reclamo de restitución de la cosa arrendada.

Así las cosas, en vista de la falta de pago del valor del arrendamiento, a través de apoderado judicial se dio inicio a esta causa, con el propósito denotado en las pretensiones.

En el devenir procesal, la parte demandada, pese a que se le notificó en debida forma, nunca compareció personalmente, por lo cual luego de emplazarse, se le nombró curador ad-litem, para garantizar su derecho de defensa y contradicción.

En este orden de ideas y viendo que en efecto las actuaciones propias de los procesos de esta naturaleza se han cumplido cabalmente, con estricto apego a los lineamientos legales, es pertinente concluir en que le asiste razón a la parte accionante, por cuanto en el marco del desarrollo de esta demanda nunca se pudo desvirtuar la condición morosa del arrendatario, respecto de los cánones de arrendamiento debidos y los servicios públicos, lo que da lugar que en instancia se conceda lo pedido al incurrir en incumpliendo de los deberes que a su cargo otorga la ley 820 de 2003 y convenciones legales del contrato suscrito.

También, a tenerse en cuenta, lo contemplado en el numeral tercero del artículo 384 del Código General del Proceso, cuyo tenor literal reza: "*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.*", en ese entendido, dada la ausencia de oposición en la demanda, en razón a la no comparecencia de la parte demandada, se procederá a ordenar la restitución solicitada.

Finalmente, en sujeción a lo normado en el numeral 9 del citado artículo 384 del Código General del Proceso, como en este asunto la causal invocada para la restitución del inmueble dado en arriendo, solo fue la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, lo pertinente es darle al asunto el trámite de única instancia

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.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Aracataca, Magdalena, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre CESAR RAMÓN ARTUNDIAGA VALLE como arrendador y WILFRIDO ANTONIO PEÑA GUERRA, como arrendatario, por lo explicado en la parte motiva de esta providencia, sobre la vivienda urbana ubicada en este municipio en la calle 5 N° 4-27, barrio Loma Fresca y cuyos linderos, son: NORTE. Calle 5 en medio y predio de la señora LUCIANA MENDOZA y mide 10.00 metros lineales. SUR. Con predio de la señora MERCEDES MARINEZ y mide 9.50 metros lineales. ESTE. Con predios del señor JOSE CALIXTO AROCA y mide 20.00

metros lineales y OESTE. Con predios de ANTONIO ÁVILA y mide 19.50 metros lineales. Para un área de 192.56 metros cuadrados.

SEGUNDO: ORDENAR como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, la restitución del inmueble objeto de esta demanda, ubicado en este municipio en la calle 5 N° 4-27, barrio Loma Fresca. La entrega la hará la parte demandada al demandante dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo. Advirtiéndose que en caso de no hacer la entrega voluntariamente se procederá con el lanzamiento, comisionando para ello a la autoridad de policía, o a la que para el efecto corresponda, a quien se le enviará el despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: CONDENAR en costas y agencias en derecho en esta instancia a la parte demandada y a favor de la demandante, conforme el artículo 365 del C. G. del P; las cuales serán liquidadas en el momento procesal oportuno.

CUARTO: FIJAR como agencias en derecho, la suma de un (1) salario mínimo mensual legal vigente, las cuales deberán incluirse en la liquidación de costas.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

MARIO ALBERTO NOGUERA MIRANDA
JUEZ

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
ARACATACA – MAGDALENA

NOTIFICACION POR ESTADOS ELECTRONICOS

La presente providencia, se notifica por anotación en Estado Electrónico **No. 011**, publicado en la Página Web de la Rama Judicial, fijado hoy **4 de mayo de 2022**, a las 8:00 a.m.

JOSE DANIEL ATENCIO OLIVARES
Secretario