



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARIGUANI MAGDALENA
Callejón LAS PALMAS Cel. 317-6187420 Correo: jmpalariguani@cendoj.ramajudicial.gov-co

El Difícil, marzo once (11) de dos mil veintidós (2022)

REF.: 47- 058- 40- 89- 001. 2.020-00124.- RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO a instancias de **LEONOR SEGUNDA PEREZ ROMERO** en contra del señor: **CARLOS MEZA SUAREZ**.

Procede el Despacho de este Juzgado a decidir lo que corresponda en el proceso de la Referencia.

En efecto se puede apreciar que el proceso cumplió todas las etapas, corresponde dictar la Sentencia que dentro del proceso verbal de **RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO** iniciado por de **LEONOR SEGUNDA PEREZ ROMERO**, mediante apoderado en contra del señor: **CARLOS MEZA SUAREZ**, según lo establecido en el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P.

PRETENSIONES.

La citada demandante **LEONOR SEGUNDA PEREZ ROMERO**, c.c. 3'275.294 mediante apoderado judicial, Dr. **DIOMEDES RIVERA MAESTRE** con C.C. 15'248.098, T.P.A. 62.526 C.S.J, pretende que se declare la terminación del Contrato verbal de Arrendamiento que celebró el 15 de diciembre de 2.014 de manera verbal, por un año, es decir hasta el 15 de diciembre de 2.015, con el demandado **CARLOS MEZA SUAREZ**, con C.C. 15'249.993, fundamentado en la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, como pretensiones iniciales, además solicita:

FUNDAMENTOS FACTICOS.

Tales pretensiones se soportan en los siguientes antecedentes fácticos:

Señaló el abogado que se celebró de manera verbal Contrato de Arrendamiento respecto del Local Comercial ubicado en la carretera principal, Diagonal 7 # 16 – 7, salida a Plato, diagonal al Hospital **ALEJANDRO MAESTRE SIERRA**, de El Difícil, Ariguani Magdalena, con los siguientes linderos: **NORTE:** Carretera en medio, frente al predio de **ANDRES SANCHEZ**. **SUR:** propiedad de **LEONARDO BUSTAMANTE SANCHEZ**, **ESTE:** Calle en medio, frente con **CESAR PEÑARANDA**, **OESTE:** con predio de **ANDRES FERNANDO BUSTAMANTE SANCHEZ**, Contrato que celebraron de manera verbal desde el 15 de diciembre de 2,014, hasta el 15 de diciembre de 2.015, con Cánones por valor de \$600.000.00, cancelados por mesada anticipadas los 10 primeros días de cada mes, entre los señores **LEONOR SEGUNDA PEREZ ROMERO** su poderdante, en calidad de Arrendadora, y, el señor: **CARLOS MEZA SUAREZ**, como, Arrendatario, Contrato éste que se fue prorrogando automáticamente, y, que hoy demanda con fundamento en la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamientos, desde el 15 de enero de 2.019, hasta el 05 de octubre de 2.020, fecha en que se presentó la Demanda, es decir hasta esa fecha 22 meses de mora.

Manifestó que dicho Contrato ha sido prorrogado en varias ocasiones de manera automática. En vista del incumplimiento la demandante el 07 de octubre de

2.019, citó al demandado **CARLOS MEZA SUAREZ**, con C.C. 15'249.99, ante la **INSPECCION CENTRAL DE POLICIA DE ARIGUANI**, a efectos de Conciliar el pago de los cánones adeudados, así como la entrega del inmueble, y el Demandado en forma tajante manifestó que no iba a cancelar, como tampoco iba a desocupar.

Afirma que el Arrendatario ha incumplido con el canon de arrendamiento, efectuando mora desde el mes de enero de 2.019 hasta el 05 de octubre de 2.020, fecha de presentación de la demanda, además de hacer caso omiso en la entrega del bien inmueble.

ACTUACIÓN PROCESAL

Recibida en este Despacho Judicial la presente demanda el 07 de octubre de 2.020 vía virtual, , fue admitida. En auto que se profirió el 19 de octubre de 2.020 y en él, se ordenó notificar al Demandado y correrle el traslado por el término de 10 días, auto que fue notificado por Estado 054, el 20 de noviembre de 2.020, a la parte Demandante.

Aprecia el Despacho que la parte demandante Notificó al Demandado mediante Citatorio, el 18 de enero de 2.021, y Notificación por Aviso el 16 de marzo de 2.021, por la Aeropostal **472**, y quien, dentro del término del traslado de la demanda, Guardó silencio, además no milita en la foliatura ninguna manifestación por parte del Demandado **CARLOS MEZA SUAREZ**, como tampoco por intermedio de apoderado.

Conforme lo anterior, procede el Despacho de este Juzgado a resolver previas el siguiente;

PROBLEMA JURIDICO.

En el presente asunto se debe determinar si la pretensión elevada por **LEONOR SEGUNDA PEREZ ROMERO** frente al demandado **CARLOS MEZA SUAREZ**, como persona natural, está llamada a prosperar, atendiendo a que se den los presupuestos invocados para solicitar la Restitución del bien inmueble.

Con forme lo anterior, procede el Despacho a resolver previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

En el presente asunto la parte actora pretende que el Despacho declare terminado el Contrato **VERBAL** de arrendamiento que suscribió el 15 de **DICIEMBRE** de 2014 con el demandado, por incumplimiento en el pago del canon establecido, razón por la cual, de entrada se debe señalar que el legislador Colombiano ha impuesto el imperativo de cumplimiento de los contratos; es así como el artículo 1602 del C.C., dispone que “**todo Contrato válidamente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento o causas legales**”; así mismo, en lo que respecta a la buena fe en la ejecución de los contratos el artículo 1603 ídem es preciso al disponer que estos “**deben ejecutarse de buena fe y, por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley le pertenecen a ella**”.

Por su parte el Contrato de arrendamiento según lo dispuesto en el artículo 1973 *ibídem* consiste en un acuerdo “**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”.

En palabras sencillas se puede señalar que este Contrato consiste en que el arrendador entrega al arrendatario un inmueble para que lo habite o lo explote comercialmente, y el arrendatario se compromete a pagar un determinado canon de arrendamiento como contraprestación, el cual se caracteriza por ser bilateral, oneroso, conmutativo, principal, consensual, de tracto sucesivo y de administración. (Características-Tomado del libro Contrato de Arrendamiento de Fabio Naranjo Ochoa).

Abordando el caso objeto de estudio, se alega por La parte Demandante la existencia de un Contrato Verbal de Arrendamiento, el cual se prueba con la actuación surtida, especialmente con la Certificación expedida por la INSPECCION CENTRAL DE ARIGUANI, de no Conciliación entre las partes, razón por la cual se considera que se encuentra establecida la existencia del acuerdo contractual del cual se pretende derivar la Restitución solicitada de la parte demandada.

En lo que corresponde a la mora, es necesario tener en cuenta que las partes pactaron el pago de los cánones mensuales por parte del Arrendador, dentro de los primeros diez (10) días de cada periodo contractual, tal como se Manifiesta que verbalmente celebraron el Contrato y señalaron como “Canon: SEISCIENTOS MIL PESOS (\$ 600.000.) M/cte, mensuales, pagaderos dentro de los DIEZ (10) primeros días de cada período mensual, al Arrendador o a su orden.” y como consecuencia del incumplimiento de dicha obligación según lo pactado, el Arrendador podrá hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la Restitución del inmueble.

El artículo 384 numeral 4 del C.G.P., impone a la PARTE demandada que pretenda ser escuchada en el proceso, la carga de consignar a órdenes del Juzgado las sumas que la demandante afirma que se le adeudan o en su defecto entregar los recibos provenientes de la parte actora de por lo menos los tres últimos pagos, lo que en esta oportunidad no se acreditó, sino que por el contrario como se dejó sentado en los antecedentes de la decisión la parte pasiva pese a ser debidamente notificada decidió guardar silencio por consiguiente, atendiendo lo establecido en el numeral 3 ibídem lo procedente es emitir la presente Sentencia ordenando la terminación del vínculo contractual.

Y finalmente, teniendo en cuenta que el Arrendatario, no se ha manifestado, se procede a continuar con las etapas del proceso, y, en consecuencia,

El Juzgado Promiscuo Municipal de Ariguani, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: *Dar por terminado el Contrato Verbal de Arrendamiento, celebrado entre los señores **LEONOR SEGUNDA PEREZ ROMERO** con c.c. 3'275.694 contra del señor: **CARLOS MEZA SUAREZ** ., con c.c. 15'249.993, teniendo en cuenta las razones expuesta en la parte motiva de esta providencia.*

SEGUNDO: *En consecuencia, se ordena al demandado **CARLOS MEZA SUAREZ** CON C.C. 15'249.993, que dentro de los diez (10) días*

siguientes a la ejecutoria de esta decisión, proceda a Restituir a **LEONOR SEGUNDA PEREZ ROMERO** el bien inmueble destinado a Local Comercial ubicado en la Carretera Principal, Diagonal 7 # 16 – 7, salida a Plato, Diagonal al Hospital ALEJANDRO MAESTRE SIERRA, de El Difícil, Ariguaní Magdalena, con los siguientes linderos: **NORTE:** Carretera en medio, frente al predio de ANDRES SANCHEZ. **SUR:** propiedad de LEONARDO BUSTAMANTE SANCHEZ, **ESTE:** Calle en medio, frente con CESAR PEÑARANDA, **OESTE:** con predio de ANDRES FERNANDO BUSTAMANTE SANCHEZ.

TERCERO: Condénese en Costas al demandado **CARLOS MEZA SUAREZ** CON C.C. 15'249.993, las cuales deberán ser tasadas por Secretaría. Fíjese como Agencias en Derecho la suma de un (1) salario mínimo mensual legal vigente (\$1'000.000.00), de acuerdo a lo establecido en el acuerdo No PSAA 16-10554 del 5 de agosto de 2016 en su artículo 5 numeral 1 literal b expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

El Juez,



>>
ROBERTO LEOCADIO CAMPO VASQUEZ.