

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Radicado: 540994089001-2022-00043-00
Dte: Ilba Maritza Torrado Pérez
Ddo: Luis Antonio Jaimes Parada



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE PAMPLONA
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE BOCHALEMA**

Bochalema (N. de S.), cuatro (04) de octubre de dos mil veintidós (2022)

I. ASUNTO

Pasa a dictarse sentencia dentro del presente proceso declarativo verbal sumario de Restitución de Inmueble Arrendado promovido por ILBA MARITZA TORRADO PÉREZ, a través de apoderado judicial contra LUIS ANTONIO JAIMES PARADA.

II. PRESUPUESTOS FACTICOS

Para fundamentar sus pretensiones relató la demandante Ilba Maritza Torrado Pérez, que en su calidad de poseedora de la casa de habitación ubicada en la Carrera 5 No. 2-48 Parque de las Madres de Bochalema –Norte de Santander- (antes Av. 6 No. 10-40 / 42), distinguida con cedula catastral # 54-099-01-00-007-004-000, el día 30 de mayo del año 2014, celebró un contrato de arrendamiento verbal respecto de un local comercial ubicado en el inmueble, con el demandado LUIS ANTONIO JAIMES PARADA identificado con la cédula de ciudadanía No. 2.009.735 de Villa del Rosario.

Indicó que LUIS ANTONIO JAIMES PARADA arrendó el local comercial mencionado con el fin de poner en funcionamiento de un expendio de carnes denominado “CARNES Y MÁS CARNES BOCHALEMA”, nombre del establecimiento comercial que fue registrado ante la Cámara de Comercio de Pamplona solo hasta el año 2017, mediante Matricula No. 23776 de propiedad del arrendatario.

Agregó que el plazo pactado en el contrato de arrendamiento con LUIS ANTONIO JAIMES PARADA, fue de un (1) año, el cual se prorrogaría por un plazo igual al inicialmente pactado, en caso de que ninguna de las partes notificara a la otra su decisión de no prorrogar el mismo antes del vencimiento de dicho plazo.

Añadió que de acuerdo con el contrato verbal de arrendamiento celebrado con LUIS ANTONIO JAIMES PARADA, dicho contrato sólo comprendía el local comercial ubicado al lado de la casa de habitación ubicada en la Carrera 5 No. 2-48 Parque de las Madres de Bochalema –Norte de Santander- (antes Av. 6 No. 10-40 / 42), distinguida con

cedula catastral # 54-099-01-00-007-004-000, entendiéndose que el resto del inmueble no hacía parte del acuerdo, en tanto es usado desde el 28 de marzo de 2000 hasta el día de hoy para la propia habitación de ILBA MARITZA TORRADO PEREZ en calidad de poseedora.

Manifestó que el canon de arrendamiento pactado con LUIS ANTONIO JAIMES PARADA, fue de CIENTO VEINTE MIL PESOS (\$120.000) mensuales pagaderos a mes vencido, de los cuales el 50% se pagaría en especie con kilos de carne de ganado bovino y el otro 50% en dinero en efectivo.

Expuso que como aceptación de la deuda por concepto de cánones de arrendamiento correspondientes a los años 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021, el señor LUIS ANTONIO JAIMES PARADA suscribió la LETRA DE CAMBIO LC-3732612 el día 04 del mes de abril de 2021, por valor de CUATRO MILLONES SETECIENTOS CATORCE MIL PESOS (\$4.714.000), a favor de la demandante para garantizar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, pago que debía realizarse el día 11 del mes de abril de 2021 y que hasta la fecha de presentación de la demanda no se ha efectuado por parte del arrendatario.

Finalmente refirió que LUIS ANTONIO JAIMES PARADA se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, desde el 01 de enero de 2015 hasta el día de presentación de la demanda.

III. PRETENSIONES

Con fundamento en lo anterior, la parte demandante solicita declarar terminado el contrato de arrendamiento verbal celebrado con el señor LUIS ANTONIO JAIMES PARADA, el día 30 de mayo de 2014, respecto del local comercial ubicado al lado de la casa de habitación ubicada en la carrera 5 #2-48 Parque de las Madres del municipio de Bochalema.

En consecuencia, se ordene la restitución del bien inmueble a su favor.

En caso de que el demandado LUIS ANTONIO JAIMES PARADA no restituya de manera voluntaria el local comercial ubicado al lado de la casa de habitación ubicada en la Carrera 5 No. 2-48 Parque de las Madres de Bochalema –Norte de Santander (antes Av. 6 No. 10-40 / 42), solicita se COMISIONE al Inspector de Policía de Bochalema con el fin de que adelante la diligencia de lanzamiento del demandado.

Así mismo se condene a LUIS ANTONIO JAIMES PARADA al pago de las costas y agencias en derecho del proceso.

IV. CONSIDERACIONES

Este Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio del demandado, la demanda es idónea en los términos del Artículo 82 del C.G. del P.; sin advertirse circunstancia alguna constitutiva de nulidad, pasa el Despacho a emitir una sentencia de fondo.

La legitimación en la causa por activa, consiste en que la demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que el demandado tenga la calidad de arrendatario, requisitos estos que se cumplen.

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial el de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término.

Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre demandante y demandado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.

Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento se reducen a tres: 1º. Usar la cosa según los términos del contrato; 2º. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregara al arrendador al vencimiento del contrato y 3º. Pagar el precio del arriendo.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial es la mora en el pago del canon de arrendamiento, esto es, la falta del mismo, desde el 1 del mes de enero de 2005 hasta la presentación de la demanda, el día 3 de mayo de 2022; causal ante la cual y una vez notificada la parte llamada a juicio, no se propuso ningún tipo de excepción, ni se allegaron los recibos de pago de los cánones que se manifiestan son causal de terminación del contrato.

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que: “El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra, prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado”.

Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, una cosa cuyo uso o goce una de las partes –arrendador- concede a la otra, el precio que por ese goce ofrece esa otra parte –arrendatario- y las condiciones generales que regirán la relación contractual de las partes.

De la revisión del proceso se establece que con la demanda se allegó prueba sumaria de la existencia del contrato verbal de arrendamiento celebrado entre las partes¹, sobre el local comercial ubicado al lado de la casa de habitación ubicada en la nomenclatura urbana Carrera 5 No. 2-48 del barrio “Parque de las Madres” del Municipio de Bochalema –Norte de Santander- (antes Av. 6 No. 10-40 / 42).

El demandado LUIS ANTONIO JAIMES PARADA se notificó del auto admisorio de la demanda a través de notificación electrónica al correo electrónico ljdieguito@gmail.com y certificado por la Empresa Servientrega S.A.², donde transcurrido el término

¹ Fl. 22-25 Documento 2 Expediente digital.

² Fl. 3-6 Documento 9 Expediente digital.

correspondiente al traslado³ y no habiendo acreditado el demandado la consignación de los cánones de arrendamiento, imperativo legal para ser oído.

Así, huelga traer a colación el Artículo 384 del C.G. del P., que dispone:

“(...) 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.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo (...).”

Si como ya se indicó, la demanda se fundamenta en la mora en el pago del canon de arrendamiento y durante el término del traslado el demandado guardó silencio al respecto y omitió presentar las pruebas del pago adeudado, se impone como norma de derecho la aplicación de la disposición que se acaba de reproducir, en acatamiento a lo preceptuado en el inciso 1º del artículo 13 del C. G. del P., el cual es del siguiente tenor: *“Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento,”* ordenar la restitución del bien inmueble cedido a los acá demandados.

V. DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Bochalema, Norte de Santander, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato verbal de arrendamiento del local comercial ubicado al lado de la casa de habitación ubicada en la nomenclatura urbana Carrera 5 No. 2-48 del barrio “Parque de las Madres” del Municipio de Bochalema –Norte de Santander- (antes Av. 6 No. 10-40 / 42), distinguida con cedula catastral # 54-099-01-00-007-004-000, celebrado entre ILBA MARITZA TORRADO PÉREZ como arrendadora y el señor LUIS ANTONIO JAIMES PARADA como arrendatario.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada restituir a la señora ILBA MARITZA TORRADO PÉREZ, el citado inmueble, dentro del término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia. En consecuencia, en caso de incumplirse esta orden, desde ahora se ordena comisionar a la Inspectora Municipal de Policía del

³ Fl. 1 Documento 10 Expediente digital.

Municipio de Bochalema, donde se librar  el exhorto con los insertos del caso, para que efectúe la entrega del bien ya descrito, una vez la parte pretensora informe de su incumplimiento.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, fíjese como agencias en derecho en la suma de cuatrocientos veinte mil pesos m/cte. (\$420.000,00). Liqu dese por secretaria las costas.

NOTIFÍQUESE

EL JUEZ,

CARLOS FERNANDO GÓMEZ RUIZ

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE BOCHALEMA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPUBLICA DE COLOMBIA

Bochalema, Hoy 5 **de octubre de 2022**, a las 8:00A.M.
se notificó el auto anterior por anotación en estadoN. 073
La Secretaria

FLOR ALBA LEMUS

Firmado Por:

Carlos Fernando Gomez Ruiz

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Bochalema - N. De Santander

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: **7ce100838cfde2c9494ee1403d87fa8b1b171e3ee826248c99b019ca43deea33**

Documento generado en 04/10/2022 02:31:39 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>