



**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
DURANIA, MARZO SIETE (07) DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)**

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

Demandante: CRUZ DELINA VILLAMIZAR OMAÑA

Apoderado: DR. ALIRIO VILLAMIZAR VALENCIA

Demandada: JOSÉ ALEXANDER MENDOZA GÓMEZ

Se adentra el despacho a proferir sentencia dentro del proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado instaurado por **CRUZ DELINA VILLAMIZAR OMAÑA** en contra de **JOSÉ ALEXANDER MENDOZA GÓMEZ**.

Del escrito introductorio se desprende que, la ciudadana CRUZ DELINA VILLAMIZAR OMAÑA demanda al señor JOSÉ ALEXANDER MENDOZA GÓMEZ, para que se hiciera mediante el proceso verbal sumario, lo siguiente:

Pretensiones

Se declare la terminación del contrato de arrendamiento consignado en el documento suscrito el día 01 de enero de 2021, entre los señores CRUZ DELINA VILLAMIZAR OMAÑA C.C. N° 27.695.314, como arrendadora y JOSÉ ALEXANDER MENDOZA GÓMEZ, C.C. N° 88.159.326, como arrendatario, por el incumplimiento en los cánones de arrendamiento.

Como consecuencia de lo anterior, se ordene la desocupación y entrega del inmueble referido a la demandante, que en caso no de no efectuarse la entrega, se comisione a la Inspección correspondiente para que realice la diligencia de lanzamiento, se condene en costas al demandado.

Las anteriores pretensiones se sustentan en los **hechos** que a continuación se sintetizan:

1. Con documento privado de fecha 01 de enero de 2021, CRUZ DELINA VILLAMIZAR OMAÑA, entrego a título de arrendamiento al señor JOSÉ ALEXANDER MENDOZA GÓMEZ.
2. Se fijaron como canon de arrendamiento la suma de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000.00), según lo establecido en el contrato debería ser pagos dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo.
3. Como termino de duración se fijo un año, prorrogable por un periodo igual pactado.
4. El demandado ha incumplido con la obligación de pagar el canon de arrendamiento, adeudando los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre de 2023 y saldo pendiente de \$135.000.00, correspondiente al mes de marzo de 2023, para un total a la presentación de la demanda la suma de \$6.135.000.00.

ACTUACIÓN PROCESAL

Se trata de un proceso verbal sumario con tramite especial que se rige por las reglas del Código General del Proceso, el cual permite se dicte providencia escrita, teniendo en cuenta que, la demanda versa sobre el incumplimiento del contrato, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

La demanda se admitió por auto de fecha 14 de noviembre de 2023, ordenándose notificar la existencia del proceso al demandado en los términos del art. 291 y ss del C.G.P., y demás normas concordantes.

Posteriormente, el apoderado demandante Dr. VILLAMIZAR VALENCIA, allego al despacho judicial memorial solicitando se adicionará al auto del 14 de noviembre de 2024, el pronunciamiento respecto del derecho de retención sobre los bienes muebles y enseres que se encuentren en los inmuebles objeto de restitución, con el fin de garantizar el pago de los cánones de arrendamiento.

Con auto del 22 de noviembre de 2023, se pronuncio respecto de la pretensión de solicitud del derecho de retención, indicando que este de conformidad a lo establecido en el art. 310 del C.G.P., se tiene en cuenta en la sentencia.

Seguidamente, el demandado fue notificado de la demanda el 18 de noviembre de 2023, en la dirección del inmueble objeto de restitución.

El extremo pasivo dentro del termino de traslado no interpuso oposición ni excepción de ninguna índole, como tampoco demostró que hubiera cancelado los cánones adeudados.

Revisado el plenario, como que quiera que no se observa causal alguna que invalide lo actuado, ni incidente alguno por resolver, se procede a decidir de fondo, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales de la demanda en forma, competencia en el Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente se cumplen en el escrito.

En cuanto a la legitimación en la causa por activa, como por pasiva, se encuentran demostradas tanto en su carácter de arrendadora y arrendatario, respectivamente.

La normatividad sustancial en su art. 1973 indica expresamente; *“El arrendamiento es un contrato 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”*. Siendo así este un acto meramente consensual, no sujeto a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

En tratándose de bienes inmuebles, además, el artículo 1982 establece que para el arrendador surgen las obligaciones de entregar el bien y permitir su uso y goce al arrendatario; mientras que para este surgen las de pagar el precio correspondiente al canon por la tenencia del bien, conservarlo conforme al destino que debe dársele y restituirlo en la oportunidad convenida (arts. 1996 y ss C.C.).

El incumplimiento de cualquiera de esas obligaciones es el que da lugar al proceso de restitución de inmueble arrendado regulado íntegramente en el artículo 384 del Código General del Proceso, pues esas disposiciones se aplican para resolver todas las controversias relativas a la restitución de la tenencia por arrendamiento, cualquiera que sea la causa invocada.

Además, el numeral 3° de esa misma norma dispone que, cuando el demandado no se opone se debe dictar sentencia ordenando la restitución y, el numeral 4°, que cuando 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»*, el demandado no será oído en el proceso hasta tanto demuestre haberlos cancelado, bien consignando a órdenes del juzgado su valor, o bien presentando recibos de pago o de consignación correspondientes a los últimos tres meses, salvo que se haya discutido en la contestación de la demanda la existencia del contrato.

El Art. 1608 del C.C., preceptúa que; *“El deudor está en mora: 1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora. 2o.) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla. 3o.) En los demás casos,*

Sentencia RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO -2023-00121-00 3

cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor". Lo subrayado y resaltado por fuera del texto original.

Ahora bien, Así las cosas, si el demandado a pesar de haberse notificado conforme se expuso en el trámite procesal, no contestó la demanda, ni aportó constancia del pago de los cánones adeudados. En efecto, cuando la norma transcrita autoriza al juez para fallar sin agotar todo el trámite procesal, es porque, si el demandado no se opone como en el presente caso, y se aporta prueba del contrato, lo que procede es dictar la sentencia de restitución.

La causal invocada por la parte demandante, como es, mora en el pago de los cánones de arrendamiento, no fue desvirtuada, pues no formulo de defensa alguna, ni acreditó el pago de los cánones adeudados.

Luego, cumplidos los presupuestos legales para la prosperidad de las pretensiones, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, y, en consecuencia, la restitución del bien inmueble dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, so pena de ordenar el lanzamiento a través de la diligencia de entrega prevista en los artículos 308 y ss del C.G. del P.

En relación al pedimento expreso de retención de los muebles y enseres, tenemos que, El derecho de retención en favor del arrendador lo encontramos en el artículo 2000 del código civil, que versa sobre la obligación del arrendatario de pagar la renta (Arriendo), y en su segundo inciso señala respecto al derecho de retención que le asiste al arrendador para garantizar dicho pago:

«Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.»

En ese sentido, al artículo de antes transcrito no especificar qué cosas o pertenencias del arrendatario se pueden retener y cuales no, la doctrina ha considerado que se puede recurrir a los bienes que la ley consagra inembargables, que están señalados en el artículo 594 del código general del proceso.

De esos bienes, consideramos que los siguientes aplican para el caso del contrato de arrendamiento: i) Las condecoraciones y pergaminos recibidos por actos meritorios. ii) Los uniformes y equipos de los militares. iii) Los bienes destinados al culto religioso. iv) El televisor, el radio, el computador personal o el equipo que haga sus veces, y los elementos indispensables para la comunicación personal, los utensilios de cocina, la nevera y los demás muebles necesarios para la subsistencia del afectado y de su familia, o para el trabajo individual. v) El combustible y los artículos alimenticios para el sostenimiento de la persona.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE DURANIA N.S., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento celebrado de fecha 01 de enero de 2021 entre CRUZ DELINA VILLAMIZAR OMAÑA, en calidad de arrendadora y JOSÉ ALEXANDER MENDOZA GÓMEZ como arrendatario sobre dos inmuebles urbanos ubicados en la calle 7 N° 2-20 apartamentos 201 y 202 barrio Centro de Durania N.S., por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del inmueble citado a cargo de la demandante CRUZ DELINA VILLAMIZAR OMAÑA, dentro del término de diez (10) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de esta decisión, pues de no hacerlo de manera voluntaria de parte del demandado, previo informe al respecto por la parte demandante, dispóngase la diligencia de lanzamiento, junto con todas las personas que en ella deriven derecho.

TERCERO: ORDENAR la retención de los muebles y enseres, teniendo en cuenta lo establecido en artículo 594 del código general del proceso, para las órdenes del numeral anterior y este, se comisionará a la ALCALDIA MUNICIPAL DE DURANIA N.S., con los insertos del caso; y con las facultades que le confiere la ley.

CUARTO: CONDENAR al demandado JOSÉ ALEXANDER MENDOZA GÓMEZ a pagar a favor de la demandante CRUZ DELINA VILLAMIZAR OMAÑA los cánones adeudados.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, por secretaría practíquese la liquidación de costas de conformidad con el art. 365 del C.G.P.

SEXTO: NOTIFIQUESE la presente providencia por estados electrónicos tal y como lo establece el art. 295 del C.G.P.

SEPTIMO: Contra esta decisión no procede recurso alguno conforme al numeral 9 del artículo 384 del C.G.P, por tratarse de un proceso de única instancia al estar fundado en la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento.

COPIESE, NOTIFIQUESE y CUMPLASE

El Juez



LUIS DARIO RAMON PARADA

