



## **SUSPENSION DE TERMINOS**

En virtud de los siguientes ACUERDOS expedidos por el Consejo Superior de la Judicatura:

- PCSJA20-11517 del 15 de marzo de 2020 "por el cual se adoptan medidas transitorias por motivos de salubridad pública"
- PCSJA20-11521 del 19 de marzo de 2020
- PCSJA2011526 del 22 de marzo de 2020
- PCSJA20-11532 del 11 de abril de 2020
- PCSJA20-11546 del 25 de abril de 2020 (Prorroga la suspensión de términos judiciales en el territorio nacional, desde el 27 de abril hasta el 10 de mayo de 2020)
- PCSJA20-11549 del 07 de mayo de 2020 (Prorroga la suspensión de términos judiciales en el territorio nacional, desde el 11 de mayo hasta el 24 de mayo de 2020).
- PCSJA20-11556 del 22 de mayo de 2020 (Prorroga la suspensión de términos judiciales en el territorio nacional, desde el 25 de mayo hasta el 08 de junio de 2020).
- PCSJA20-11567 del 05 de junio de 2020 (Prorroga la suspensión de términos judiciales en el territorio nacional, desde el 09 de junio hasta el 30 de junio de 2020).

**SE SUSPENDIERON LOS TÉRMINOS JUDICIALES** en todo el país a partir del 16 de marzo y hasta el 30 de junio de 2020.

**JULIAN DAVID RODRIGUEZ MANTILLA**  
Secretario



29

## SENTENCIA

RADICADO: 2019-00441  
PROCESO: VERBAL RESTITUCION BIEN INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: JAVIER EDUARDO DUARTE VASQUEZ propietario y administrador de INMOBILIARIA SANTACRUZ  
DEMANDADO: FABIO ENRIQUE REY USSA

**CONSTANCIA:** las presentes diligencias pasan en la fecha al Despacho del señor Juez, para su conocimiento y fines pertinentes. Sirva proveer.

San Gil, 06 de julio de 2020.

**JULIAN DAVID RODRIGUEZ MANTILLA**  
Secretario

San Gil - Santander, siete (07) de julio dos mil veinte (2020)

### 1. ASUNTO

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado – vivienda, formulado por **Javier Eduardo Duarte Vásquez** propietario y administrador de **INMOBILIARIA SANTACRUZ** contra **Fabio Enrique Rey Ussa**.

### 2. ANTECEDENTES

2.1.- Mediante documento privado suscrito el 01 de noviembre de 2016, **Javier Eduardo Duarte Velásquez** propietario y administrador de **INMOBILIARIA SANTACRUZ** en calidad de arrendador y **Fabio Enrique Rey Ussa** en calidad de arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento por el término de doce (12) meses, contados a partir de la misma fecha.

2.2.- El inmueble objeto de arrendamiento es el ubicado en la Carrera 3 No. 9 – 08, apartamento 1302 del Municipio de San Gil, el cual se encuentra alinderado según Escritura Pública No. 1676 del 07 de julio de 2012 suscrita en la Notaria Segunda de San Gil, así: **ALTILLO – POR EL NORTE:** partiendo de occidente a oriente en línea curva en una extensión de 7.45 metros con el vacío que da o comunica al primer piso del edificio; **POR EL ORIENTE:** partiendo de norte a sur en línea recta, en una extensión de 6.68 metros con el altillo que da a la unidad No. 38 (apto 1303), voltea 90 grados de oriente a occidente 2.95 metros, para voltear, 90 grados de norte a sur en línea recta en una extensión de 5.60 metros, con metros con el vacío que da o comunica con la zona de labores de la unidad No. 9 (apto 304), y con el espacio de la escalera de acceso, voltea 90 grados de occidente a oriente en línea recta en línea recta en una extensión de 2.60 metros, con la unidad No. 38 (apto 1303); **POR EL SUR:** partiendo de oriente a occidente en línea recta en una extensión de 7.45 metros, con el vacío que da o comunica a la cubierta del edificio en parte; **POR EL OCCIDENTE:** partiendo de sur a norte en línea recta en una extensión de 2.60 metros, con la unidad No. 36 (apto 1301), voltea 90 grados occidente a oriente 2.5 metros, para voltear 90 grados de sur a



## SENTENCIA

**RADICADO:** 2019-00441  
**PROCESO:** VERBAL RESTITUCION BIEN INMUEBLE ARRENDADO  
**DEMANDANTE:** JAVIER EDUARDO DUARTE VASQUEZ propietario y administrador de INMOBILIARIA SANTACRUZ  
**DEMANDADO:** FABIO ENRIQUE REY USSA

norte en línea recta en una extensión de 2.20 metros, con el espacio del ascensor, voltea 90 grados de occidente a oriente 0.50 metros, para voltear 90 grados de sur a norte en curva en una extensión de 2.75 metros, con el vacío que da o comunica con la unidad No. 6 (apto 301) voltea 90 grados de oriente a occidente 2.95 metros, para voltear 90 grados de sur a norte en línea recta en una extensión de 6.60 metros, con la unidad No. 36 (apto 1301); **POR EL NADIR:** con la placa de entrepiso que la separa de la misma unidad 37 (apto 1302); **POR EL CENIT:** con la cubierta del edificio en parte. Este inmueble se identifica con folio de matrícula No. 319-52648 de la ORIP de San Gil.

2.3.- Como canon de arrendamiento se estipuló la suma mensual de \$ 1.000.000, y como cuota de administración la suma de \$ 342.000; pagos que se debían efectuar dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

2.4.- Para la fecha de presentación del a demanda, el canon de arrendamiento asciende a \$ 1.100.800 y la cuota de administración a \$ 412.200.

2.5.- El demandado se encuentra en mora de pagar el canon de arrendamiento (\$ 1.100.800) y la cuota de administración (\$ 412.200) de los meses de **mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre** de 2019, más los que se causen en el curso del proceso.

2.6.- Según la cláusula decimoquinta del contrato, las partes pactaron que es causal de terminación del contrato, el no pago del canon de arrendamiento dentro del término señalado.

### 3. PRETENSIONES

3.1.- Se declare que el demandado **Fabio Enrique Rey Ussa** incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento estipulado en el contrato de arrendamiento suscrito el 01 de noviembre de 2016 con **Javier Eduardo Duarte Vásquez** propietario y administrador de **INMOBILIARIA SANTACRUZ**, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 3 No. 9 – 08, apartamento 1302 del Municipio de San Gil, el cual se encuentra alinderado según Escritura Pública No. 1676 del 07 de julio de 2012 suscrita en la Notaria Segunda de San Gil, identificado con folio de matrícula No. 319-52648 de la ORIP de San Gil.

3.2.- Se declare que la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 01 de noviembre de 2016, entre **Javier Eduardo Duarte Velásquez** propietario y administrador de **INMOBILIARIA SANTACRUZ** en calidad de arrendador, y **Fabio Enrique Rey Ussa** en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 3 No. 9 – 08, apartamento 1302 del Municipio de San Gil, el cual se encuentra alinderado según Escritura Pública No. 1676 del 07 de julio de 2012 suscrita en la



30

## SENTENCIA

RADICADO: 2019-00441  
PROCESO: VERBAL RESTITUCION BIEN INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: JAVIER EDUARDO DUARTE VASQUEZ propietario y administrador de INMOBILIARIA SANTACRUZ  
DEMANDADO: FABIO ENRIQUE REY USSA

Notaria Segunda de San Gil, identificado con folio de matrícula No. 319-52648 de la ORIP de San Gil.

3.3.- Se condene al demandado **Fabio Enrique Rey Ussa**, a restituir al demandante **Javier Eduardo Duarte Vásquez** propietario y administrador de **INMOBILIARIA SANTACRUZ** el inmueble descrito.

3.4. En caso de no producirse en el término respectivo la entrega del inmueble, se proceda al lanzamiento del bien, directamente o por comisionado.

3.5.- Condenar en costas a la parte demandada.

## 4. PRUEBAS

4.1.- Copia autentica del contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 01 de noviembre de 2016, objeto del proceso (fls, 3 - 5).

4.2.- Certificado de matrícula mercantil del establecimiento de comercio INMOBILIARIA SANTACRUZ (fls, 6 - 7).

## 5. TRAMITE DE LA DEMANDA

5.1.- Admitida la demanda mediante auto del 26 de noviembre de 2019 (fl, 15), se dispuso su notificación y traslado de la demanda a la demandada.

5.2.- El demandado **Fabio Enrique Rey Ussa** se notificó por aviso el 20 de enero de 2020 (fls, 22 – 24), sin embargo, guardó silencio y no ejerció su derecho de defensa.

## 6. CONSIDERACIONES

6.1. La demanda que dio origen a la iniciación del proceso reúne los requisitos que exige la Ley, por lo que se da el presupuesto de demanda en forma. La capacidad para ser parte la tienen tanto el demandante, como los demandados, quienes son personas naturales y cuentan con legitimación en la causa, ya que el contrato del contrato de arrendamiento aportado como prueba, se desprende que quienes aquí se enfrentan hacen parte de dicho negocio causal.

En cuanto a la competencia, no cabe duda alguna que la misma radica en este juzgado por el lugar de ubicación del inmueble arrendado y el domicilio de demandado, por lo que se hallan reunidos los presupuestos procesales y no se observa causal de nulidad que



## SENTENCIA

**RADICADO:** 2019-00441  
**PROCESO:** VERBAL RESTITUCION BIEN INMUEBLE ARRENDADO  
**DEMANDANTE:** JAVIER EDUARDO DUARTE VASQUEZ propietario y administrador de INMOBILIARIA SANTACRUZ  
**DEMANDADO:** FABIO ENRIQUE REY USSA

tenga la virtualidad de invalidar lo actuado.

Atendiendo lo anterior, el Código General del Proceso establece, en el numeral 3 del artículo 384, [que] “*si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución*”.

Para lo cual, debe descartarse que el artículo 1602 del Código Civil hace del contrato válidamente celebrado una ley para los contratantes, de donde se sigue que a su acuerdo deben ajustarse.

El artículo 7 de la Ley 820 de 2003 consagra, que la restitución de bien inmueble arrendado y las obligaciones económicas derivadas del contrato pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores o por cualquiera de los arrendatarios, según fuere el caso.

Del mismo modo, el numeral 1 del artículo 9 ejusdem, establece que el arrendatario está obligado a “*Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en lugar convenido*”, y el artículo 22 ibidem, en su numeral 1 establece que la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el acto o contrato, dará lugar a la terminación del mismo por parte del arrendador.

Adicionalmente la Ley 820 de 2013<sup>1</sup> derogó el artículo 2035 del C.C, que contemplaba la necesidad de efectuar el requerimiento al arrendatario para constituirlo en mora cuando este no pagaba la renta en el plazo convenido, por lo que en la actualidad no hay lugar a constatar la existencia de dichos avisos en tratándose de arrendamiento de viviendas, sino determinar que el locatario ha dejado de cumplir su obligación de pagar el canon de arrendamiento dentro del término convenido.

6.2. Descendiendo en el caso *sub judice* el Despacho establece que el 01 de noviembre de 2016, **Javier Eduardo Duarte Velásquez** propietario y administrador de **INMOBILIARIA SANTACRUZ** en calidad de arrendador, y **Fabio Enrique Rey Ussa** en calidad de arrendatario suscribieron un contrato de arrendamiento por el término de doce (12) meses.

El inmueble objeto del contrato se trata del ubicado en la Carrera 3 No. 9 – 08, apartamento 1302 del Municipio de San Gil, el cual se encuentra alinderado según Escritura Pública No. 1676 del 07 de julio de 2012 suscrita en la Notaría Segunda de San Gil, así: **ALTILLO – POR EL NORTE:** partiendo de occidente a oriente en línea curva en una extensión de 7.45 metros con el vacío que da o comunica al primer piso del edificio; **POR EL ORIENTE:** partiendo de norte a sur en línea recta, en una extensión

<sup>1</sup> Artículo 43.



31

## SENTENCIA

RADICADO: 2019-00441  
PROCESO: VERBAL RESTITUCION BIEN INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: JAVIER EDUARDO DUARTE VASQUEZ propietario y administrador de INMOBILIARIA SANTACRUZ  
DEMANDADO: FABIO ENRIQUE REY USSA

+

de 6.68 metros con el altillo que da a la unidad No. 38 (apto 1303), voltea 90 grados de oriente a occidente 2.95 metros, para voltear, 90 grados de norte a sur en línea recta en una extensión de 5.60 metros, con metros con el vacío que da o comunica con la zona de labores de la unidad No. 9 (apto 304), y con el espacio de la escalera de acceso, voltea 90 grados de occidente a oriente en línea recta en una extensión de 2.60 metros, con la unidad No. 38 (apto 1303); **POR EL SUR:** partiendo de oriente a occidente en línea recta en una extensión de 7.45 metros, con el vacío que da o comunica a la cubierta del edificio en parte; **POR EL OCCIDENTE:** partiendo de sur a norte en línea recta en una extensión de 2.60 metros, con la unidad No. 36 (apto 1301), voltea 90 grados occidente a oriente 2.5 metros, para voltear 90 grados de sur a norte en línea recta en una extensión de 2.20 metros, con el espacio del ascenso, voltea 90 grados de occidente a oriente 0.50 metros, para voltear 90 grados de sur a norte en curva en una extensión de 2.75 metros, con el vacío que da o comunica con la unidad No. 6 (apto 301) voltea 90 grados de oriente a occidente 2.95 metros, para voltear 90 grados de sur a norte en línea recta en una extensión de 6.60 metros, con la unidad No. 36 (apto 1301); **POR EL NADIR:** con la placa de entrepiso que la separa de la misma unidad 37 (apto 1302); **POR EL CENIT:** con la cubierta del edificio en parte. Este inmueble se identifica con folio de matrícula No. 319-52648 de la ORIP de San Gil.

Ahora, si bien dicho contrato de arrendamiento se suscribió por el término de doce (12) meses a partir del 01 de noviembre de 2016, se infiere que el mismo se ha prorrogado hasta la fecha, lo que originó que el arrendatario **Rey Ussa** adeude a **Duarte Vásquez** propietario y administrador de **INMOBILIARIA SANTACRUZ**, los cánones de arrendamiento (\$ 1.100.800) y las cuotas de administración (\$ 412.200) de los meses de **mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre** de 2019, y según el caso, los que se causaren con posterioridad a la presentación de la demanda.

Admitida la demanda, el demandado se notificó por aviso el 20 de enero de 2020, no obstante a ello, no contestó la demanda ni propuso excepciones, lo cual al tenor de lo contemplado en el artículo 97 del C.G.P. debe ser apreciado como un indicio grave en su contra, se da por probada la causal invocada para la restitución, vale recordar, **mora de la parte arrendataria de su obligación de pagar el precio o renta mensual.**

Con base en lo anterior, se concluye que **Javier Eduardo Duarte Velásquez** propietario y administrador de **INMOBILIARIA SANTACRUZ**, prueba que **Fabio Enrique Rey Ussa** incurrió en **MORA** de pagar el precio o renta mensual, por lo que es procedente decretar la terminación del contrato de arrendamiento y exigir la restitución de la cosa dada en tenencia.

6.3. Así las cosas, se accederá a las pretensiones de la demanda, declarando la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 01 de noviembre de 2016, sobre el apartamento 1302 ubicado en la Carrera 3 No. 9 – 08 del Municipio de



## SENTENCIA

**RADICADO:** 2019-00441  
**PROCESO:** VERBAL RESTITUCION BIEN INMUEBLE ARRENDADO  
**DEMANDANTE:** JAVIER EDUARDO DUARTE VASQUEZ propietario y administrador de INMOBILIARIA SANTACRUZ  
**DEMANDADO:** FABIO ENRIQUE REY USSA

San Gil, por lo que se ordenará a la parte demandada que restituya el referido bien inmueble a la parte actora, en el término de diez (10) días calendario a partir de la ejecutoria de esta sentencia pues de no hacerlo, se comisionará al Alcalde Municipal con tal finalidad. Igualmente se condenará en costas y se fijaran las agencias en derecho.

Se condenará al pago de costas procesales a la parte demandada, con fundamento en el numeral 1 del artículo 365 del C. G.P. y Artículo 5 numeral 1 del Acuerdo No. PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016.

## 7. DECISION

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Primero Promiscuo Municipal de San Gil - Santander**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

## RESUELVE

**PRIMERO: DECLARAR** la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 01 de noviembre de 2016, entre **Javier Eduardo Duarte Velásquez** propietario y administrador de **INMOBILIARIA SANTACRUZ** en calidad de arrendador, y **Fabio Enrique Rey Ussa** en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 3 No. 9 – 08, apartamento 1302 del Municipio de San Gil, por **MORA** en el pago de los cánones de arrendamiento (**\$ 1.100.800**) y las cuotas de administración (**\$ 412.200**) de los meses de **mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre** de 2019, más los que se sigan causando has el momento de su entrega, según las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: ORDENAR** a **Fabio Enrique Rey Ussa**, que en el término de **diez (10)** días calendario, a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituyan el inmueble referido en el numeral anterior, cuyos linderos quedaron establecidos en los antecedentes y pretensiones a favor de demandante **Javier Eduardo Duarte Velásquez** propietario y administrador de **INMOBILIARIA SANTACRUZ**.

**TERCERO:** De no ocurrir la restitución del inmueble referido anteriormente, se comisiona desde ya al señor Alcalde Municipal de San Gil – Santander, conforme a los artículos 38 numeral 3 y 40 del C.G.P., con facultades para subcomisionar, para que proceda a entregar o restituir el inmueble objeto del presente proceso, quien deberá atender lo consagrado en el artículo 309 y demás normas pertinentes ibídem. Librese el despacho con los insertos del caso, si hay lugar, previa solicitud del demandante.

**CUARTO: CONDENAR** al demandado **Fabio Enrique Rey Ussa** al pago de las costas del proceso, tásense por secretaria. Se fija la suma equivalente en UN (01) Salario Mínimo



## SENTENCIA

**RADICADO:** 2019-00441  
**PROCESO:** VERBAL RESTITUCION BIEN INMUEBLE ARRENDADO  
**DEMANDANTE:** JAVIER EDUARDO DUARTE VASQUEZ propietario y administrador de INMOBILIARIA SANTACRUZ  
**DEMANDADO:** FABIO ENRIQUE REY USSA

Legal Mensual Vigente - SMLMV como agencias en derecho, que se deben incluir en las costas, según lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.

**QUINTO:** Notifíquese esta sentencia en la forma prevista en el artículo 295 del C.G.P.

**SEXTO:** Contra la presente sentencia, no procede el recurso de apelación de acuerdo a lo señalado en el numeral 9 del artículo 384 el C.G.P.

**SEPTIMO:** Cumplido lo anterior, archívense el expediente dejando las constancias de rigor.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**FREDY ALEXANDER FIGUEROA MATEUS**  
Juez

Oficial Mayor, S.A.M.P.

JUZGADO PRIMERO PROMISCOO MUNICIPAL  
SAN GIL - SANTANDER

En Estado No. \_\_\_\_ hoy se notifica a las partes el auto que  
antecede (Art. 295 del C.G.P.)

Se fija a las 08:00 a.m., en San Gil, 08 de julio de 2020

**JULIAN DAVID RODRIGUEZ MANTILLA**  
Secretario