



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Seccional de la Judicatura
Juzgado Promiscuo Municipal de
Villanueva Santander
j01prmpalvillanueva@cendoj.ramajudicial.gov.co

Verbal de
restitución de
inmueble
arrendado
2021-00087-00

Villanueva Santander, Agosto diecisiete (17) de dos mil veintiuno (2021)

DEMANDANTE: TIBERIO PEREIRA
DEMANDADO: FRANCISCO GOMEZ BAYONA
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE
ARRENDADO
EXPEDIENTE: 688724089001-2021-00087-00

SENTENCIA SIN OPOSICION

El señor TIBERIO PEREIRA a través de apoderado judicial, demanda en proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE a FRANCISCO GOMEZ BAYONA, con el fin de obtener la restitución de un inmueble casa de habitación, ubicada en la Carrera 14 No 15-28 del Municipio de Villanueva Santander.

PRESUPUESTOS FÁCTICOS:

Para fundamentar las pretensiones manifestó que su representado, en calidad de arrendador, de manera verbal celebró contrato de arrendamiento con el señor FRANCISCO GOMEZ BAYONA. Indicó que el inmueble dado en arrendamiento corresponde a una casa de habitación, ubicada en la Carrera 14 No 15-28 del Municipio de Villanueva Santander, cuyos linderos son los siguientes:

“POR EL OCCIDENTE, con la calle pública; POR EL NORTE, con casa de propiedad de Juan de la Cruz Sarmiento, paredes al medio; Y POR EL SUR, con casa del citado Pedro Agustín Jiménez, paredes al medio, cuyo destino era para local comercial restaurante asadero de pollos, registrada a la matrícula inmobiliaria inmueble casa de habitación, ubicado en Villanueva Santander en la carrera 14 Nro 15-28, que consta de sala, comedor, cocina, un baño, tres alcobas, un patio de ropas, y un solar, que se alindera así: POR EL ORIENTE, con un solar de propiedad de Agustín Jiménez, tapias al medio; POR EL OCCIDENTE, con la calle pública; POR EL NORTE, con casa de propiedad de Juan de la Cruz Sarmiento, paredes al medio; Y POR EL SUR, con casa del citado Pedro Agustín Jiménez, paredes al medio”

Que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de 12 meses contados a partir del 1 de enero de 2019 y el arrendatario se obligó a pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual, la suma de \$400.000, moneda legal.

Manifestó que el demandado incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago correspondiente desde el mes de febrero de 2019 a la fecha.

PRETENSIONES

Solicita dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el día 1 de enero de 2019, por mora en el pago del canon de arrendamiento.



Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega del inmueble al arrendador y de no efectuarse la entrega se proceda a la práctica de la diligencia de desalojo, por el Juzgado o comisionando a autoridad competente.

Que se condene en costas.

PRESUPUESTOS PROCESALES

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 CGP.

La legitimación en la causa por activa, consiste en que el demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que el demandado tenga la calidad de arrendatario, requisitos estos que se cumplen, conforme a la prueba aportada con la presentación de la demanda. (fl: 5)

El contrato de arrendamiento es concebido únicamente como un negocio de administración, pues 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 mes de febrero de 2019 a la fecha, causal ante la cual y una vez notificada la parte convocada 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"*.

Resulta 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–



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Seccional de la Judicatura
Juzgado Promiscuo Municipal de
Villanueva Santander
j01prmpalvillanueva@cendoj.ramajudicial.gov.co

Verbal de
restitución de
inmueble
arrendado
2021-00087-00

y las condiciones generales que regirán la relación contractual de las partes.

Ahora, en el caso de estudio, el señor FRANCISCO GOMEZ BAYONA, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 6 del Decreto 806 de 2020, se notificó del auto admisorio de la demanda el día 26 de junio de 2021, tal y como se aprecia de la documental obrante a 21-23 del expediente, guardando silencio en el término concedido para contestar la misma.

Ahora, el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, que establece:

“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando su restitución.”

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.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 entregado al demandado.

En razón y mérito de lo expuesto, EL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE VILLANUEVA SANTANDER, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLÁRESE judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los señores TIBERIO PEREIRA, en calidad de arrendador y FRANCISCO GOMEZ BAYONA, como arrendatario, celebrado el 1 de enero de 2019, sobre el inmueble casa de habitación, ubicada en la Carrera 14 No 15-28 del Municipio de Villanueva Santander, cuyos linderos son los siguientes:

“POR EL OCCIDENTE, con la calle pública; POR EL NORTE, con casa de propiedad de Juan de la Cruz Sarmiento, paredes al medio; Y POR EL SUR, con casa del citado Pedro Agustín Jiménez, paredes al medio, cuyo destino era para local comercial restaurante asadero de pollos, registrada a la matrícula inmobiliaria inmueble casa de habitación, ubicado en Villanueva Santander en la carrera 14 Nro 15-28, que consta de sala, comedor, cocina, un baño, tres alcobas, un patio de ropas, y un solar, que se alindera así: POR EL ORIENTE, con un solar de propiedad de Agustín Jiménez, tapias al medio; POR EL OCCIDENTE, con la calle pública; POR EL NORTE, con casa de propiedad de Juan de la Cruz Sarmiento, paredes al medio; Y POR EL SUR, con casa del citado Pedro Agustín Jiménez, paredes al medio”

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, la parte demandada deberá restituir y entregar al demandante el bien descrito en los hechos tercero y cuarto



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Seccional de la Judicatura
Juzgado Promiscuo Municipal de
Villanueva Santander
j01prmpalvillanueva@cendoj.ramajudicial.gov.co

Verbal de
restitución de
inmueble
arrendado
2021-00087-00

del libelo, para lo cual contará con el término de tres (3) días, contado a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, de no proceder voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar al señor Alcalde Municipal de Villanueva Santander, con facultades para subcomisionar, donde se libraré el exhorto con los insertos del caso, para que proceda a la entrega, una vez la parte pretensora informe de su incumplimiento.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Liquidese por secretaria las costas.

Notifíquese y Cúmplase.

DORIS VIVIANA FERNANDEZ MON SALVE

Juez