12 de enero de dos mil veintidos. (2022).

OBJETO PARA DECIDIR

Procede este juzgado a dictar sentencia anticipada dentro del expediente de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE** número **500014003003-2017-01107-00** seguido por la persona natural **JOSE ERNESTO ROGELIS VEGA** contra la persona natural **HOFFMAN ANTONIO VELASQUEZ JARAMILLO** de conformidad con el artículo 278, numeral 2 del código general del proceso y teniendo en cuenta que la prueba a analizar es de carácter absolutamente documental.

ANTECEDENTES

Las partes de este proceso celebraron un contrato de arrendamiento que tiene por objeto un inmueble debidamente identificado dentro de este expediente y la parte arrendadora solicita se decrete la terminación de este por incumplimiento de la parte demandada pues esta última dejo de cancelar los cánones de arrendamiento desde la fecha que se indica en la demanda.

ACTUACIÓN PROCESAL

Dentro del término de traslado de la demanda la parte demandada interpuso excepciones de mérito que baso en el hecho de no haberse dado cumplimiento al artículo 2035 del código civil en cuanto al requerimiento, purga parcial de la mora por pagos hechos al arrendador, cobro de lo no debido por reclamar sumas que no se deben, mejoras útiles realizadas al inmueble que deben ser reconocidas, imposibilidad de entrega real y material por ser un inmueble que se posee en común y proindiviso, e inexistencia de comunicación para terminación de la copropiedad.

Dentro del término de traslado de las excepciones de mérito la parte actora señaló que el artículo 2035 del código civil que trata el tema del requerimiento al arrendatario fue derogado por la ley 1594 en su artículo 94 y que así mismo fue expresamente derogado por la ley 820 mediante su artículo 43

Teniendo en cuenta la excepción cobro de lo no debido manifestó que no nos encontramos frente al trámite de un proceso ejecutivo si no de

restitución de inmueble y el contrato de arrendamiento existe y el demandado se encuentra en mora.

En la excepción que reclama el pago de mejoras señala que estas las debe reclamar en proceso separado pero que de todas maneras la cláusula sexta del contrato señala que una vez definida la terminación del contrato el arrendatario deberá entregar el predio en las mismas condiciones que lo recibe es decir libre sin ninguna obra o construcción en el suelo y que si mismo el tema de las mejoras no ataca las pretensiones de la demanda

frente a la imposibilidad de entrega del bien por ser poseído en común y proindiviso señala que simplemente está solicitando se le devuelva el 50% de la tenencia de este

Finalmente, que no es intención del demandante dar por terminada la copropiedad pues simplemente se está solicitando la entrega del 50% del inmueble que le corresponde en común y proindiviso y que fue entregado a título de arrendamiento.

CONSIDERACIONES LEGALES

La ley 820 regula lo concerniente al contrato de arrendamiento de bienes inmuebles y señala unas causales de terminación de este, igualmente debe recordarse que el contrato de arrendamiento es de carácter bilateral y que por ende cualquier cambio o reforma que se haga al mismo debe ser acordado por ambas partes u ordenado judicialmente.

De modo pues que si la forma de ejecutarse el contrato diferente a como se había pactado esta nueva forma debe provenir de un común acuerdo de las partes que se demostrara o bien por escrito o bien por algún otro medio probatorio y en el caso de que nos ocupa así no sucede es decir que posterior a la firma del contrato de arrendamiento se hubieren variado las condiciones de cumplimiento del mismo mediante nuevo contrato escrito o por acuerdo verbal de las partes al respecto y entonces no aparece acordado un diferente sistema de pago de los canones o de uso del inmueble en lo que atañe a subarriendo del mismo.

Lo anterior sería suficiente para determinar o concluir que el contrato de arrendamiento celebrado por los extremos procesales fue incumplido por la parte demandada teniendo en cuenta el hecho de que en la contestación de la demanda el extremo demandado señaló que en cuanto la hecho cuarto de la demanda señala que no es cierto que deduce la cantidad señalada por el actor pues canceló los meses de julio a diciembre de 2015 y que por motivos personales tuvo que irse de la ciudad y que por ello incumplio desde enero de 2017 situación que encarna una confesión al tenor del artículo 193 del código general del proceso que en su artículo señala que la confesión por apoderado judicial valdrá cuando para hacerla haya recibido autorización del poderdante la cual se entiende otorgada para la demanda y las excepciones , las correspondientes contestaciones , la audiencia inicial y la audiencia del proceso verbal sumario cualquier estipulación en contrario se tiene por no escrita, por ende el hecho de que mediante apoderado el demandado haya manifestado que incuumlio desde enero de 2017 es razón mas que sufiecente para considerar y determinar que incumplio el contrato en su principal obligacion como lo es el pago del canon de arrendamiento dentro de la periodicidad acordada ,igualmente admite el hecho de haber subarrendado el inmueble arrendado siendo que se había estipulado que no debería hacerse que también significa incumplimiento del contrato y aunque afirma que contó para esto último hecho con la aquiescencia del actor es un hecho que no demostró en su existencia.

Sobre el tema del requerimiento debe decirse que le asiste razón al apoderado actor cuando señala que dicha figura fue reemplazada por el artículo 94 del código general del proceso que señala que la demanda hará las veces de requerimiento y aunque no le asiste razón en lo referente la ley 820 que derogó el requerimiento pues dicha derogatoria opera para inmuebles destinados a vivienda y en este caso el predio se destinó al comercio la primera razón legal es suficiente para determinar que el contrato de arrendamiento fue incumplido.

En lo que atañe a excepción de mérito denominada cobro de lo no debido le asiste razón al apoderado de la parte actora cuando señala que no nos encontramos frente al trámite de un proceso ejecutivo excepcion que es aplicable en este tipo de procesos, pues el proceso de restitución de inmueble tiene como único fin recuperar la tenencia del inmueble pero en ningún caso el cobrar los canones de arrendamiento dejados de cancelar pues para esta última meta se debe utilizar es el proceso ejecutivo y no es el caso en que nos encontramos entonces por sustracción de materia esta excepción no prospera.

En Cuanto a la excepción que denominó el demandado como MEJORAS ÚTILES REALIZADAS POR EL DEMANDADO debe decirse que el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes tácitamente negó cualquier posibilidad de cobro de mejoras o reconocimiento de las mismas pues en su cláusula sexta como acertadamente lo dice el apoderado de la parte actora pues en esta se manifesta que una vez definida la terminación del contrato el arrendatario es decir el demandado deberá entregar el predio en las mismas condiciones que lo recibe es decir libre sin ninguna obra o construcción en su suelo por lo tanto esta excepción no se abre paso.

Frente la excepción denominada imposibilidad de entrega real y material por tratarse de un bien común y proindiviso debe decirse que no prospera la misma pues de todas formas se dio en arrendamiento el predio en un 50% y esto genera una ocupación por parte del arrendatario que entonces debe liberar a favor del arrendador cuando existe incumplimiento de contrato y naturalmente solo en ese 50% concretamente por el caso que nos ocupa y finalmente no prosperan las excepciones que denominó el demandado purga de la mora pues en em un contrato de arrendamiento el incumplimineto del pago en la periodicidad establecida por el contrato a pesar del aquiescencia del arrendador no reforma el contrato pues este debe ser reformado de la misma manera que fue elaborado es decir verbalmente o por escrito y en este caso se realizó por escrito y no se aporto prueba de su reforma por el mismo modo.

Finalmente frente a la excepción denominada inexistencia del comunicación para terminar la copropiedad no ese tema que ocupa este expediente pues nos encontramos concretamente frente a un evento de restitución de inmueble arrendado por incumplniento del coentrato concretamnte falta de pago de los canones de arrendamiento dentro del término convenido y así mismo por haber sido subarrendado pese a la prohibición convenida.

Por si lo anterior no fuere suficiente debe decirse que de todas maneras el demandado no volvió a consignar los cánones de arrendamiento y por ende no debe seguir siendo escuchado razón más que suficiente para acceder a las pretensiones de la demanda y dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la partes de este proceso.

En razón y mérito de lo anteriormente expuesto el juzgado tercero civil municipal de villavicencio meta.

RESUELVE

PRIMERO: Acceder a las pretensiones de la demanda y dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes de este proceso Y por lo dicho en la parte motiva de esta providencia

SEGUNDO: Ordenar al demandado **HOFFMAN ANTONIO VELÁSQUEZ JARAMILLO** la entrega del 50% del inmueble arrendado e identificado en la demanda origen de este expediente al arrendador **JOSE ERNESTO ROGELIS VEGA.** para lo cual se le concederá un plazo de 10 días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia y si así no lo hiciere se comisionara a la autoridad de policía para que realice dicha entrega.

NOTIFÍQUESE

MAURICIO NEIRA HOYOS
JUEZ.