

BARRANQUILLA, FEBRERO VEINTIUNO (21) DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)

RADICACIÓN: 080014189008-2023-00537-00
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE
DEMANDANTE: ASESORAR INMOBILIARIA DEL CARIBE S.A.S.
DEMANDADO: ROSA MARIA TORRES CASTILLO Y CRISTHIAN
JHOANDYS CASADIEGOS BERMUDEZ

I. ASUNTO

Una vez agotadas todas las etapas del proceso, procede el Despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponde, sin que se advierta vicio alguno que pueda invalidar lo actuado.

II. ANTECEDENTES

La Parte Demandante ASESORAR INMOBILIARIA DEL CARIBE S.A.S., a través de Apoderado Judicial, presentó demanda VERBAL SUMARIA (RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO en contra de los Señores ROSA MARIA TORRES CASTILLO Y CRISTHIAN JHOANDYS CASADIEGOS BERMUDEZ, para que se dé por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ellos en fecha 11 de marzo de 2022, por el incumplimiento en los pagos de los cánones de arrendamiento desde abril de 2023.

Lo anterior con fundamento en los siguientes hechos:

Que la Sociedad ASESORAR INMOBILIARIA DEL CARIBE S.A.S., en su calidad de Arrendadora, el 11 de marzo de 2022, celebró contrato de arrendamiento con los Señores ROSA MARIA TORRES CASTILLO y CRISTHIAN JHOANDYS CASADIEGOS BERMUDEZ, en calidad de Arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la Calle 72 No. 41B-61 Local 2 y/o Calle 72 No. 41B-59, cuyas medidas y linderos son: "Una casa marcada con el # 41B-61, previa rectificación, junto con el lote de terreno en que está construida, situado en esta ciudad, en la acera occidental de la calle 72 entre las carreras 42 y 43, en el barrio denominado Las Delicias. Lote que mide: Norte y Sur, mide 32 Mts, Este y Oeste, mide 12 Mts 50 Cms. La descripción y lindero de dicho inmueble se encuentran en la ESC # 1981, de Nov. 28/57, Notaria 4ª B/quilla. (Art. 11 Dec Ley 1711 de Julio 6/84), y le corresponde la matrícula inmobiliaria número 040-328417."

Que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de seis (6) meses contados a partir del 18 de marzo de 2022 y los Arrendatarios se obligaron a cancelar por concepto de canon de arrendamiento la suma de UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$1.400.000,00).

Que los Demandados incumplieron la obligación de pagar los cánones de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago correspondiente desde el mes de abril de 2023.

III. ACTUACION PROCESAL:

Mediante auto de fecha 17 de julio de 2023, se profirió auto admisorio de la demanda, el cual les fue notificado a los Demandados, a través del envío de dicha providencia a las direcciones electrónicas informadas con la demanda, sin que, dentro del término del traslado de la demanda la hayan contestado, planteado excepción alguna o al menos aportar el soporte de pago de los cánones adeudados. En efecto, según las documentales obrantes en el expediente, el envío de la notificación a la demandada se realizó desde el 25 de julio de 2023, en tanto, que la contestación por parte del señor CRISTIAN CASADIEGOS, sólo se efectuó el día 24 de enero de 2023, cuando ya había fenecido los términos para ello.

Atendiendo lo establecido en la norma procesal, artículo 384 del C. G. P., y tramitado como se encuentra el proceso en legal forma, sin que se observe causal alguna que invalide lo actuado, se procede a resolver,

previas las siguientes.

III. CONSIDERACIONES:

PROBLEMA JURIDICO:

Consiste en determinar si hay lugar a decretar la terminación del contrato de arrendamiento y de contera el lanzamiento del inmueble, por la falta de pago de los cánones de arrendamiento por parte de los arrendatarios.

PREMISAS NORMATIVAS:

El artículo 1973 del Código Civil define el arrendamiento como “*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*”.

De ello se desprende que la principal obligación del arrendatario es la de pagar el precio o canon dentro de los plazos establecidos en el contrato; al punto que el artículo 22 numeral 1 de la ley 820 del 2003 establece como causal de terminación unilateral del contrato, la no cancelación de las rentas y sus reajustes en el término estipulado en el contrato.

El artículo 384 del C.G.P., en su numeral 3 dispone que: “*Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*”

El artículo 22 de la Ley 820 de 200, indica: *TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*

1. *La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.*

De lo anterior se desprende que la principal obligación del arrendatario es la de pagar el precio o canon dentro de los plazos establecidos.

Así mismo, en el contrato allegado en el plenario, se observa en su cláusula SEPTIMA lo siguiente:

“Son causales de terminación unilateral del contrato, las de ley y especialmente la siguientes:

1. *Por parte del (los) arrendador (es) 1. La no cancelación por parte del (los) ARRENDATARIO (S) del precio del canon y reajuste dentro del término estipulado del mismo. (...)*

Por su parte, el artículo 167 inciso final del Código General del Proceso dispone que:

“*Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba*”

El inciso segundo del numeral 4° del artículo 292 del C.G.P establece:

“*Cuando no se pueda hacer la notificación personal del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo al demandado, o la del auto que ordena citar a un tercero, o la de cualquiera otra providencia que se debe realizar personalmente, se hará por medio de aviso que deberá expresar su fecha y la de la providencia que se notifica, el juzgado que conoce del proceso, su naturaleza, el nombre de las partes y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino...*”

Así mismo el artículo 278 ibídem establece:

“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

(...) 2. *Cuando no hubiere pruebas por practicar. (...)*”

De la misma manera, el inciso segundo del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P establece:

“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.

PREMISAS FACTICAS Y CONCLUSIONES:

Con la demanda la Parte Actora adjuntó el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado por ASESORAR INMOBILIARIA DEL CARIBE S.A.S., en calidad de Arrendadora con los Demandados ROSA MARIA TORRES CASTILLO y CRISTHIAN JHOANDYS CASADIEGOS BERMUDEZ, en calidad de Arrendatarios, contrato que reúne los requisitos de ley para ser tenido como plena prueba de esa relación contractual.

La Parte Demandante, como causal para exigir la restitución del bien inmueble arrendado, invocó la mora en el pago de los cánones de arrendamientos ocasionados desde el mes de abril de 2023.

En consideración a que la causal de restitución invocada por la Sociedad Demandante es la mora de los arrendatarios en el pago del arriendo desde abril de 2023, significa que la afirmación del no pago de los cánones desplaza la carga de la prueba hacia el deudor incumplido, por lo cual, incumbía a los Arrendatarios probar el pago del precio del arriendo, sin embargo dentro de la oportunidad que tenían para ello, no contestaron la demanda, ni plantearon excepciones de mérito, ni tampoco aportaron el soporte de pago de los canones adeudados. Por tal razón se encuentra probado dentro del expediente la causal de restitución invocada en la demanda.

En concordancia con lo anterior, este Despacho encuentra que la Parte Demandada no demostró el pago de los cánones que se han causado en el curso del proceso conforme lo expresado en el numeral 4 del Art. 384 del C. G. P, lo que equivale finalmente a que, al no haberse realizado la oposición en los términos allí previstos, ésta en últimas no se realizó en debida forma y en consecuencia debe dictarse sentencia ordenando la terminación del contrato, y la restitución del inmueble.

Al respecto, valido es traer a colación lo que sobre el particular ha señalado la doctrina, y en especial el tratadista LOPEZ BLANCO, quien sobre el particular señaló: “ Destaco que la sanción de dejar de ser oído el demandado hasta tanto no pague, no tiene excepciones de ninguna índole o sea que mientras no se cumpla con el pago, cualquier actividad procesal, la que sea, le está vedada al demandado y si de hecho llega a presentar alguna solicitud se hará caso omiso de ella, es como si no hubiera existido (...)”

En mérito de lo expuesto, ésta agencia judicial, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminado el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de fecha 11 de marzo de 2022, suscrito entre ASESORAR INMOBILIARIA DEL CARIBE S.A.S., en calidad de Arrendadora con los Señores ROSA MARIA TORRES CASTILLO y CRISTHIAN JHOANDYS CASADIEGOS BERMUDEZ, en calidad de Arrendatarios, por la causal de mora en el pago de los cánones desde el mes de abril de 2023.



SEGUNDO: En consecuencia, ordenar la restitución del bien inmueble arrendado a favor de la Sociedad Demandante, el cual está situado en la Calle 72 No. 41B-61 Local 2 y/o Calle 72 No. 41B-59 de esta ciudad,

TERCERO: En caso de que los Arrendatarios no restituyan el bien inmueble a la Sociedad Arrendadora dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, librese Despacho Comisorio con los insertos del caso al señor Alcalde Local de Barranquilla que corresponda, para que practique la diligencia de LANZAMIENTO.

CUARTO: Por secretaría elabórese y remítase el despacho comisorio a fin de que se practique la diligencia de lanzamiento.

QUINTO: Condénese a la parte demandada a pagar las costas del proceso. Por Secretaría, tásense.

SEXTO: Fíjense como Agencias en Derecho a favor de la parte demandante, la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente, de conformidad con el numeral 4º del artículo 366 del Código General del Proceso y el Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, las que deberán ser incluidas en la liquidación de costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
LA JUEZ,

YURIS ALEXA PADILLA MARTINEZ

Firmado Por:
Yuris Alexa Padilla Martinez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 017
Barranquilla - Atlantico

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: **97d26163c15332bc1c537c8808c537c7937baf9c1d43b5170588387c1818b06d**

Documento generado en 21/02/2024 03:56:35 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>