



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura de Atlántico
Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Barranquilla
Convertido transitoriamente en Juzgado Octavo de Pequeñas
Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla
Acuerdo PCSJA19-11256

Barranquilla, agosto cuatro (4) de dos mil veintiuno (2021).

RADICACIÓN: 2019-00070-00
PROCESO: VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO)
DEMANDANTE: MONICA HURTADO TURBAY
DEMANDADO: VILMA BEATRIZ CALERO GONZALEZ, VICTOR MANUEL CALERO GONZALEZ y GILMA DEL CARMEN MOZO GONZALEZ.

I. ASUNTO A DECIDIR:

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 MONICA HURTADO TURBAY, a través de apoderado judicial, presentó demanda VERBAL SUMARIA (RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO) en contra de la parte demandada VILMA BEATRIZ CALERO GONZALEZ, VICTOR MANUEL CALERO GONZALEZ y GILMA DEL CARMEN MOZO GONZALEZ., para que se dé por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ellos por mora en el pago de los cánones, mora en el pago de servicios públicos, y la administración se restituya el inmueble y se condene en costas a los demandados.

Lo anterior con fundamento en los siguientes hechos:

Que mediante documento privado autenticado compareció el señor VICTOR MANUEL CALERO GONZALEZ ante el Notario Público Segundo de Santa Marta – Magdalena de fecha 26 de agosto de 2015. Igualmente, el 28 de agosto de 2015, comparecieron las señoras VILMA BEATRIZ CALERO GONZALEZ y GILMA DEL CARMEN MOZO GONZALEZ, ante la Notaria Once del Círculo de Barranquilla -Atlántico. Que las partes celebraron contrato de arrendamiento, sobre un inmueble destinado a apartamento de vivienda urbana ubicado en la Calle 87 No.42B1-287 de esta ciudad,

Que el precio del canon de arrendamiento se pactó en la suma de UN MILLON PESOS (\$1.00.000) mensuales, pagaderos de manera anticipada dentro de los primeros tres (3) días de cada mes.

Que los demandados, incumplieron el contrato al no pagar la renta dentro del período pactado, durante los meses enero a diciembre de 2018 y de enero a febrero de 2019.

III. ACTUACION PROCESAL:

Mediante auto de fecha 7 de marzo de 2019, se profirió auto admisorio de la demanda, el cual les fue notificado a la demanda GILMA DEL CARMEN MOZO GONZALEZ. de forma personal. Al demandado VICTOR MANUEL CALERO GONZALEZ, se le surtió la notificación por aviso y la demandada VILMA BEATRIZ CALERO GONZALEZ, se notificó por conducta concluyente,

La demanda VILMA BEATRIZ CALERO GONZALEZ a través de escrito de fecha 6 de mayo de 2021 contestó la demanda e interpuso excepciones de mérito. Sin embargo, el Despacho no oirá a la demandada, pues, no aportó al expediente constancia de encontrarse al día con el pago de los cánones adeudados, tal como lo dispone el numeral 4 del Art. 384 del CGP.

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.

IIII. CONSIDERACIONES:

PROBLEMA JURIDICO:



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura de Atlántico
Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Barranquilla
Convertido transitoriamente en Juzgado Octavo de Pequeñas
Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla
Acuerdo PCSJA19-11256

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 de el (los) arrendador (es) 1. La no cancelación por parte de el (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



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura de Atlántico
Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Barranquilla
Convertido transitoriamente en Juzgado Octavo de Pequeñas
Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla
Acuerdo PCSJA19-11256

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 un documento que contiene el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado por MONICA HURTADO TURBAY, en calidad de arrendador con los demandados VILMA BEATRIZ CALERO GONZALEZ, VICTOR MANUEL CALERO GONZALEZ y GILMA DEL CARMEN MOZO GONZALEZ, en calidad de arrendatario, 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 enero a diciembre de 2018 y los meses enero y febrero de 2019.

En consideración a que la causal de restitución invocada por el actor es la mora de la arrendataria en el pago del arriendo, 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 en el escrito de contestación la parte accionada se limitó a manifestar que existe una novación de la obligación, que se constituyó en un acuerdo privado firmado entre las partes 1 de septiembre del 2019 autenticado en la notaría 11 del círculo de Barranquilla, no obstante revisado dicho documentos en el numeral 3.3 se estableció literalmente que dicho acuerdo no causa novación de las obligaciones a cargo de los demandados VILMA BEATRIZ CALERO GONZALEZ, VICTOR MANUEL CALERO GONZALEZ y GILMA DEL CARMEN MOZO GONZALEZ, en virtud del incumplimiento al contrato de arrendamiento, por tal razón no se encuentra probada dentro del expediente, cumplimiento de las obligaciones contractuales de pago de los cánones de arrendamiento para ser escuchados dentro del presente asunto.

De otro lado, debe señalarse que el fin de este proceso es la restitución del bien inmueble arrendado, si bien la parte demandada VILMA BEATRIZ CALERO GONZALEZ, manifiesta que el bien inmueble fue entregado el 17 de junio de 2019, no se vislumbra prueba de ello, motivo por el cual se considera probado el incumplimiento del contrato de arrendamiento.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura de Atlántico
Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Barranquilla
Convertido transitoriamente en Juzgado Octavo de Pequeñas
Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla
Acuerdo PCSJA19-11256

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 ordenarse 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 (...)”¹

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 24 de agosto de 2015, suscrito entre MONICA HURTADO TURBAY, en calidad de arrendador con los demandados VILMA BEATRIZ CALERO GONZALEZ, VICTOR MANUEL CALERO GONZALEZ y GILMA DEL CARMEN MOZO GONZALEZ en calidad de arrendatario, por la causal de mora en el pago de los cánones de los meses de enero a diciembre de 2018 y de enero a febrero de 2019.

SEGUNDO: En consecuencia, ordenar la restitución del bien inmueble arrendado a favor del demandante, el cual está situado en la Calle 87 No.42BI-287 de esta ciudad,

TERCERO: En caso de que el arrendatario no restituya el bien inmueble al arrendador, 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: Fijense 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

ANQ

Firmado Por:

Yuris Alexa Padilla Martinez

¹ LOPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Código General del Proceso. Parte Especial. Segunda Edición. Dupre Editores 2018 Pag. 178



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura de Atlántico
Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Barranquilla
Convertido transitoriamente en Juzgado Octavo de Pequeñas
Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla
Acuerdo PCSJA19-11256

Juez Municipal
Civil 017
Juzgado Municipal
Atlántico - Barranquilla

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:
00d028048cbefc5a49b99b5570a0aa1b24a2724b1e16480643959c16b89fd869
Documento generado en 04/08/2021 01:46:09 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>