



Barranquilla, noviembre treinta (30) de dos mil veintiuno (2021).

RADICACIÓN 080014189008-2021-00218-00
PROCESO: VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: MYRIAM DONADO DONADO
DEMANDADO: LUIS ANGEL AVENDAÑO CORTES y ARNALDO ARCESIO ACOSTA.

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 **MYRIAM DONADO DONADO**, a través de apoderado judicial, presentó demanda VERBAL SUMARIA (RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO) en contra de la parte demandada **LUIS ANGEL AVENDAÑO CORTES y ARNALDO ARCESIO ACOSTA**, para que se dé por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ellos por mora en el pago de los cánones, 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 comparecieron los señores **LUIS ANGEL AVENDAÑO CORTES y ARNALDO ARCESIO ACOSTA.**, ante el Notario Público Doce de Barranquilla – Atlántico de fecha 29 de septiembre de 2009. Igualmente, el 21 de agosto de 2013, suscribieron, otro si del contrato, modificando la cláusula cuarta del contrato, esta modificación consistió en un reajuste automático de los cánones de arredramiento por el IPC de cada año, más cuatro puntos celebraron contrato de arrendamiento, sobre un inmueble destinado a oficina 32 ubicado en la Calle 40 No.43-125 de esta ciudad,

Que el precio del canon de arrendamiento se pactó en la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$950.000) mensuales, pagaderos de manera anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.

Que los demandados, incumplieron el contrato al no pagar la renta dentro del período pactado, durante los meses junio a diciembre de 2020 y de enero a marzo de 2021.

III. ACTUACION PROCESAL:

Mediante auto de fecha 31 de mayo de 2021, se profirió auto admisorio de la demanda.

Seguidamente el 30 julio de 2021, la parte demandante envió acta de notificación a los correos de los demandados **LUIS ANGEL AVENDAÑO CORTES y ARNALDO ARCESIO ACOSTA.**,

Los demandados **LUIS ANGEL AVENDAÑO CORTES y ARNALDO ARCESIO ACOSTA.** a través de correo electrónico presentaron escrito de fecha 17 de agosto de 2021 contestó la demanda e interpusieron excepciones de mérito. Sin embargo, el Despacho no oirá a la parte 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.

Así mismo, el ejecutado **ARNALDO ARCESIO ACOSTA**, interpuso nulidad por no haberle notificado el auto de la admisión de la demanda.

Atendiendo lo establecido en la norma procesal, artículo 384 del C. G. P., y tramitado como se encuentra el proceso en legal forma, se procede a resolver la nulidad y las 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.*

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

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 periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Así mismo, en el contrato allegado en el plenario, se observa en su cláusula DECIMA TERCERO a lo siguiente:

“El incumplimiento de los arrendatarios a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales, faculta al arrendador para ejercer las siguientes:

(I) declarar terminado este contrato y reclamar la devolución del inmueble judicial o extrajudicial .

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 artículo 301. Notificación por conducta concluyente.:

La notificación por conducta concluyente surte los mismos efectos de la notificación personal. Cuando una parte o un tercero manifieste que conoce determinada providencia o la mencione en escrito que lleve su firma, o verbalmente durante una audiencia o diligencia, si queda registro de ello, se considerará notificada por conducta concluyente de dicha providencia en la fecha de presentación del escrito o de la manifestación verbal.

Quien constituya apoderado judicial se entenderá notificado por conducta concluyente de todas las providencias que se hayan dictado en el respectivo proceso, inclusive del auto admisorio de la demanda o mandamiento ejecutivo, el día en que se notifique el auto que le reconoce personería, a menos que la notificación se haya surtido con anterioridad. Cuando se hubiese reconocido personería antes de admitirse la demanda o de librarse el mandamiento ejecutivo, la parte será notificada por estado de tales providencias.

Cuando se decrete la nulidad por indebida notificación de una providencia, esta se entenderá surtida por conducta concluyente el día en que se solicitó la nulidad, pero los términos de ejecutoria o traslado, según fuere el caso, solo empezarán a correr a partir del día siguiente al de la ejecutoria del auto que la decretó o de la notificación del auto de obediencia a lo resuelto por el superior.

Así mismo el artículo 278 ibidem 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.”

Artículo 133. Causales de nulidad.

El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:

8. Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas, aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.

Cuando en el curso del proceso se advierta que se ha dejado de notificar una providencia distinta del auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago, el defecto se corregirá practicando la notificación omitida, pero será nula la actuación posterior que dependa de dicha providencia, salvo que se haya saneado en la forma establecida en este código.

Parágrafo.



Las demás irregularidades del proceso se tendrán por subsanadas si no se impugnan oportunamente por los mecanismos que este código establece.

Artículo 136. Saneamiento de la nulidad. La nulidad se considerará saneada en los siguientes casos

4. Cuando a pesar del vicio el acto procesal cumplió su finalidad y no se violó el derecho de defensa.

PREMISAS FACTICAS Y CONCLUSIONES:

Sea lo primero, indicar que la parte ejecutada **ARNALDO ARCESIO ACOSTA**, arguye que subsiste una nulidad porque al momento de la notificación de la demanda, no se le allegó el auto de admisión con el acta de notificación, sin embargo, teniendo en cuenta que dicho vicio fue saneado por la misma parte, como quiera el acto procesal cumplió su objetivo y no violó el derecho de defensa de la misma parte quien contestó la demanda, de conformidad con el numeral 4 del artículo 136 del Código General del Proceso., la misma se entenderá saneada y en consecuencia no hay lugar a su declaratoria.

Ahora bien, la parte actora adjuntó un documento que contiene el contrato de arrendamiento de oficina de la vivienda urbana celebrado por **MYRIAM DONADO DONADO**, en calidad de arrendador con los demandados **LUIS ANGEL AVENDAÑO CORTES** y **ARNALDO ARCESIO ACOSTA.**, 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 los meses junio a diciembre de 2020 y de enero a marzo de 2021.

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 manifiesta que existe una compensación de la obligación, con los pagos realizados a la administración de la propiedad, no obstante revisado la contestación no observa prueba fehaciente del cumplimiento de la obligación contractuales de pago de los cánones de arrendamiento a cargo de los demandados **LUIS ANGEL AVENDAÑO CORTES** y **ARNALDO ARCESIO ACOSTA**, para ser escuchados dentro del presente asunto.

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.

De otro lado, debe señalarse que el fin de este proceso es la restitución del bien inmueble arrendado, si bien la parte demandada, manifiesta que el bien inmueble fue desocupado el 2 de junio de 2021, no se vislumbra prueba de ello, motivo por el cual se considera probado el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

Al respecto, válido 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

Así las cosas, el despacho no oír al demandado por no haber cumplido lo indicado en la norma en cita. Por lo expuesto se,

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



RESUELVE

PRIMERO: No acceder a la solicitud de nulidad alegada por el demandado **ARNALDO ARCESIO ACOSTA**, de conformidad con lo antes expuesto.

SEGUNDO: No oír al demandado por no haber cumplido dentro de la oportunidad procesal con lo ordenado en el numeral 4 inciso segundo del Artículo 384 del Código General del Proceso.

TERCERO: Declarar terminado el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de fecha 24 de agosto de 2015, suscrito entre **MYRIAM DONADO DONADO**, en calidad de arrendador con los demandados **LUIS ANGEL AVENDAÑO CORTES** y **ARNALDO ARCESIO ACOSTA** en calidad de arrendatario, por la causal de mora en el pago de los cánones de los meses junio a diciembre de 2020 y de enero a marzo de 2021.

CUARTO: En consecuencia, ordenar la restitución del bien inmueble arrendado a favor del demandante, el cual está situado en la Calle 40 No.43-125 Oficina 32 de esta ciudad,

QUINTO: 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, líbrese Despacho Comisorio con los insertos del caso al señor Alcalde Local de Barranquilla que corresponda, para que practique la diligencia de LANZAMIENTO.

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

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

SEPTIMO: 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



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

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

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: **e7b96ac564c778ad29283ef1bdcd60681797e76f1eb57f62edf4f0a8266f39c9**

Documento generado en 30/11/2021 04:39:58 PM

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