

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA

Santa Marta, Treinta (30) de Junio de Dos Mil Veintitrés (2023).

Rad. R. 47.001.3153.001.2021.00199.00

Atendiendo a que el demandado, dentro del término que le concediera el Despacho para acreditar el pago, guardó silencio al respecto, lo procedente es dictar sentencia según lo ordenado en el numeral 3º del párrafo 2º del artículo 384 del C. G. del P., dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado que promoviera MARGARITA BELTRÁN BENAVIDES contra EDGAR MANUEL BARROS PAVAJEAU y ANA ESTHER ROMERO BARRIOS DE BARROS.

ANTECEDENTES DE LA DECISION

Pretende la actora, que se declare la terminación del contrato de arrendamiento que le une con EDGAR MANUEL BARROS PAVAJEAU y ANA ESTHER ROMERO BARRIOS DE BARROS, con fundamento en la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Tales pretensiones se soportan en los siguientes antecedentes fácticos:

Entre MARGARITA BELTRÁN BENAVIDES y los accionados se suscribió el contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la calle 16 N° 2-73, casa 18, Conjunto Residencial Las Villas e identificado con matrícula inmobiliaria 080-10251.

Entre las cláusulas de ese contrato, se destacan las siguientes disposiciones:

- Se estableció un término de duración de 11 meses, contados a partir del 1 de marzo de 2016.
- Acordando un valor inicial del canon mensual de \$7.000.000.00.

La demandante asegura que los demandados se negaron a dar cumplimiento a las cláusulas del contrato, incurriendo en mora respecto de las obligaciones por concepto de los cánones de arrendamiento.

CONSIDERACIONES

El presente proceso verbal, una vez notificado a la parte accionada esta guardó silencio, y las pruebas que solicitara la parte demandante con la demanda, son pruebas de carácter documental, de tal manera que notificado el demandado, no hay lugar a abrir periodo probatorio, con finalidad distinta a tener como pruebas los documentales aportados, lo que equivale a voces del numeral 2o del artículo 278 que no hay lugar a practicar pruebas, y por ello de conformidad con la inflexión verbal utilizada por la norma: "**deberá**", no le queda otra opción a esta funcionaria que dictar sentencia de manera anticipada, es decir, sin el auto que se hace alusión en este párrafo, y sin traslado para alegar, a lo que procederemos previa las siguientes precisiones:

El debate propuesto en este proceso, parte de un contrato de arrendamiento celebrado entre los sujetos procesales de la presente litis, y se alega la existencia de causales de terminación unilateral del contrato por la parte arrendadora, consistente en: El Incumplimiento reiterado de las obligaciones a cargo del arrendatario.

Para pronunciarnos frente a la pretensión, es necesario tener en cuenta consideraciones previas, sobre los siguientes aspectos:

- El Contrato: considerado por la Jurisprudencia y la doctrina, como aquel despliegue de autonomía privada bilateral, por el cual se crean, modifican o extinguen derechos y obligaciones a favor de uno de los sujetos intervinientes o de ambos, es el instrumento por excelencia con que cuentan las coasociados para disponer de sus propios intereses, dirigido a concatenar materialmente hechos y conductas de las partes en dirección al fin propuesto; que recibe reconocimiento jurídico en la medida en que cumpla con una función económico social prevista en la ley.

Y ese reconocimiento jurídico a las relaciones jurídico patrimoniales en juego en la relación contractual, es de tal naturaleza, que una vez surge a la vida jurídica válidamente adquiere una fuerza vinculante para mantener inalterables las mismas, tal que la legislación contractual lo consagra como fuente de obligaciones, no siendo esta la única labor, sino que además "puede" marcar la forma como ha de cumplirse en la práctica y lo coloca al lado del derecho positivo artículo 1602 del C.C.. Señala el tratadista Gabriel Escobar Sannin, en su obra "Negociaciones Civiles y Comerciales" que de esta norma se deducen entre otra la siguiente consecuencia: La obligatoriedad de las reglas fijadas en el contrato, cobijan tanto a las partes como al Juez, quien no puede cambiar o desconocer su contenido, ni aplicar leyes que no se encontraban vigentes al momento de la celebración del mismo; los contratos deben cumplirse de buena fe artículo 1603 del C.C. y 871 del C.Co.

Ese acuerdo de voluntades es el punto generatriz de la relación contractual y la principal manifestación de la fuerza vinculante del mismo, estriba en el hecho de que las conductas de quienes intervinieron en él deben estar irrestrictamente encaminadas a hacer efectivas todas las obligaciones generadas por ese lazo jurídico. Al momento de analizar en un caso determinado, si las partes adaptaron su comportamiento al cumplimiento de lo bilateralmente acordado, surge como instrumento eficaz de interpretación no solo del contrato mismo, sino también el de las disposiciones legales sobre contratación, los principios o máximas que rigen a los contratos y que en últimas llenarán los vacíos que se presenten en la regulación y legislación contractual.

Decantado lo anterior, se advierte que lo alegado por parte de la demandante la existencia de un contrato de arrendamiento, el cual se prueba con el documento citado suscrito por las partes, tal como obra en el proceso obrante de folios 2 a 5 del archivo 02 del expediente digital. Por ello en virtud de lo anterior, el despacho considera que se encuentra establecida la existencia del acuerdo contractual de arrendamiento del cual se pretende derivar la restitución solicitada de la demanda.

Por tanto, entraremos a examinar el contrato, a la luz de las causales esgrimidas para solicitar la declaratoria de terminación, que básicamente es el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

Esto nos sitúa en el campo de la mora, es necesario tener en cuenta que las partes pactaron el pago de los cánones mensuales por parte de los arrendatarios, respecto del contrato para los primeros cinco días de cada mes y como consecuencia del incumplimiento de la cláusula séptima del contrato, es la constitución en mora del arrendatario lo que a su vez autoriza a la demandante para dar por terminado en forma anticipada y unilateralmente el contrato.

En este caso particular se renunció en la cláusula octava del contrato de arrendamiento, a esos requerimientos, lo cual es totalmente válido, con el solo hecho del no pago de la cuantía y oportunidad pactada en el respectivo contrato, faculta a la demandante para cesar el contrato, imponer la obligación para este mismo de indicar los cánones que se le adeuden, lo que, en el presente caso, se cumplió a cabalidad.

Correlativamente para el demandado que pretenda ser escuchado en el proceso, impone la carga de consignar a órdenes del juzgado las sumas que el demandante afirma que se le adeudan o en su defecto entregar los recibos provenientes del demandante por lo menos los tres últimos pagos. En el presente caso los demandados no cumplieron con este requisito, por el contrario, como quedó anotado arriba, su actitud ha sido la de guardar silencio respecto de las pretensiones de la demandante.

Ahora bien, se observa que EDGAR MANUEL BARROS PAVAJEAU y ANA ESTHER ROMERO BARRIOS DE BARROS fueron notificados por aviso el 9 de junio de 2022 de conformidad con lo estatuido por el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, y contaba hasta el 17 de junio pasado para manifestarse frente a los hechos de la presente demanda ni fueron consignados a órdenes del despacho el valor de los conceptos adeudados en los términos inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del C.G. del P.

En tal virtud, si el demandado pretendía hacerse escuchar en el proceso, debían entrar a consignar a órdenes del despacho, los dineros que alega MARGARITA BELTRÁN BENAVIDES, se le adeudan o los recibos firmados por esta, en constancia de haberlos recibido. Por lo que debemos concluir que no se cumplió con ese requisito. La anterior situación nos ubica en el contexto previsto en el numeral primero del artículo 384 del C. G. del P., que impone, desoír al demandado y dictar sentencia de lanzamiento a menos que a juicio del juez deba decretarse alguna prueba, lo que no sucede en el presente caso.

Con fundamento en lo señalado en párrafos precedentes, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA** Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

- PRIMERO:** Dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre MARGARITA BELTRÁN BENAVIDES y EDGAR MANUEL BARROS PAVAJEAU y ANA ESTHER ROMERO BARRIOS DE BARROS.
- SEGUNDO:** En consecuencia, se ordena a EDGAR MANUEL BARROS PAVAJEAU y ANA ESTHER ROMERO BARRIOS DE BARROS que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, procedan a restituir a MARGARITA BELTRÁN BENAVIDES el inmueble ubicado en la calle 16 N° 2-73, casa 18, Conjunto Residencial Las Villas e identificado con matrícula inmobiliaria 080-10251.
- TERCERO:** Condénese en costas a los demandados, las cuales deberán ser tasadas por Secretaría. Fíjese como agencias en derecho la suma de \$ 15.000.720.00 de acuerdo a lo establecido en el artículo quinto numeral 1 del Acuerdo N° PSAA16 - 10554 del 5 de agosto de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

Notifíquese y Cúmplase.

Firmado Por:
Monica De Jesus Gracias Coronado
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 1
Santa Marta - Magdalena

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: **ece9126f2756d7dd8a293cd98b7f38d11a23c64a288d9fccf03d6b508f6453b2**

Documento generado en 30/06/2023 12:28:23 PM

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