



Riohacha D.T.C., siete (07) de julio de dos mil veintidós (2022).

CLASE DE PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: SILVIA MARINA MAHECHA
DEMANDADO: AMILCAR BERTIS BONIVENTO
RADICACIÓN: 44-001-41-89-001-2021-00089-00

Atendiendo la anterior nota secretarial que antecede y revisado el expediente se observa que dentro del presente proceso el señor **AMILCAR BERTIS BONIVENTO** parte demandada se encuentra notificada personalmente del auto que admitió la presente demanda desde el día siete (7) de septiembre de 2021, venciéndose así el traslado de la demanda y habiendo contestado la misma, propuso como excepción “Inexistencia de la Obligación” no cumpliendo el lleno de requisitos legales para el caso que nos ocupa, es decir, no acreditó las mejoras como tampoco el pago de los cánones de arrendamiento, motivo por el cual se tiene por no contestada la presente demanda.

Consecuentemente procede el Despacho a dictar Sentencia Anticipada dentro del proceso Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado instaurado por **SILVIA MARINA MAHECHA** a través de apoderado judicial doctor **VICTOR ALFONSO SALJAUD LOPEZ**, mayor y vecino de esta ciudad y en contra de **AMILCAR BERTIS BONIVENTO** igualmente mayor de edad y vecino de esta ciudad. En virtud a que no existen pruebas por practicar.

ANTECEDENTES

PETICIONES

La señora **SILVIA MARINA MAHECHA** a través de apoderado judicial presento demanda Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado, solicitando las siguientes peticiones.

PRIMERO: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento sobre el local comercial situada en la Calle 14A con Carrera N° 3 de esta ciudad se suscribió entre **SILVIA MARINA MAHECHA** y **AMILCAR BERTIS BONIVENTO**, desde el 15 de mayo de 2013, alinderado como sigue:

Norte: con predios de CAROLINA PIMIENTA, por el **Sur:** con calle 14ª en medio y predios de la familia Mendoza Ramírez, por el **Este:** con predios de Otilia Gutiérrez y por el **Oeste:** con carrera tercera. Estos linderos fueron extraídos de la escritura pública N° 1428 del 17 de octubre de 1990 de la Notaria primera (antes única) del círculo de Riohacha y con número de matrícula 210-16915, contenido en el respectivo certificado de libertad y tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riohacha.



SEGUNDO: Que se ordene la restitución al demandante, el inmueble local comercial determinado por los siguientes linderos: **Norte:** con predios de CAROLINA PIMIENTA, por el **Sur:** con calle 14ª en medio y predios de la familia Mendoza Ramírez, por el **Este:** con predios de Otilia Gutiérrez y por el **Oeste:** con carrera tercera. Estos linderos fueron extraídos de la escritura pública N° 1428 del 17 de octubre de 1990 de la Notaria primera (antes única) del círculo de Riohacha y con número de matrícula 210-16915, contenido en el respectivo certificado de libertad y tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riohacha.

TERCERO: Que no sea escuchado el demandado durante el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones adeudados, correspondientes a los seis (6) años y once (11) meses contados desde el quince (15) de mayo de 2014 y los que se llegaren a causar a futuro mientras permanezcan en el inmueble, los cuales se discriminan de la siguiente manera con un incremento anual de cien mil peso (\$100.000).

CUARTO: Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del demandante, de conformidad con el artículo 308 del Código General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

QUINTO: Que se condene en costas al demandado y gastos que se originen en el presente proceso.

HECHOS

PRIMERO: Relató la parte actora que el señor Martin Alonso Brochero Ramírez identificado con cedula de ciudadanía N° 84.030.821 de Riohacha, celebro mediante documento privado de fecha quince (15) de mayo de 2013 un contrato de arrendamiento de local comercial con el demandado como arrendatario sobre el inmueble ubicado en la calle 14ª con carrera N° 3 de esta ciudad, determinado por los siguientes linderos; Por el **Norte:** con predios de CAROLINA PIMIENTA, por el **Sur:** con calle 14ª en medio y predios de la familia Mendoza Ramírez, por el **Este:** con predios de Otilia Gutiérrez y por el **Oeste:** con carrera tercera. Estos linderos fueron extraídos de la escritura pública N° 1428 del 17 de octubre de 1990 de la Notaria primera (antes única) del círculo de Riohacha y con número de matrícula 210-16915, contenido en el respectivo certificado de libertad y tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riohacha.

SEGUNDO: El contrato de arrendamiento se celebró por el término de un año contados a partir del quince (15) de mayo de 2013 y el arrendatario se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma inicial de CIENTO VEINTE MIL PESOS (\$120.000), moneda legal, pago que debía efectuar anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad, el primer año cancelado en totalidad y a partir del segundo año en periodos mensuales, de los cuales se descontarían las mejoras y arreglos de adecuación realizados por el arrendatario.



TERCERO: El contrato de arrendamiento celebrado se ha prorrogado desde su inicio por el mismo periodo estipulado con el debido reajuste que anualmente está permitido en Colombia.

CUARTO: El demandado desde hace aproximadamente seis (6) años y once (11) meses contados desde el quince (15) de mayo de 2014, viene incumpliendo la obligación de pagar el canon o renta de arrendamiento en la forma en que se estipula en el contrato e incurriendo en mora en el pago correspondiente y lo que ha ocurrido del mes de abril, a la presentación de la demanda.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue repartida a éste Despacho Judicial el día 14 de abril de 2021 y radicada el día 14 de abril del mismo año; mediante auto de fecha 13 de mayo del mismo año, se admite la demanda, se ordena su notificación la cual se hace efectiva personalmente al demandado **AMILCAR BERTIS BONIVENTO** de conformidad con el artículo 291 del Código General del Proceso, se le corrió el traslado de los veinte (20) días para que contestará.

En virtud a lo anterior el día 24 de septiembre de 2021. Este despacho recibió dentro del término concedido, la contestación a la demanda proponiendo como medio exceptivo el que denominó: “Inexistencia de la Obligación” de la demanda por parte del señor **BERTIS BONIVENTO**, misma que no podrá ser tenida en cuenta, como quiera que, el apoderado judicial del demandado no acreditó las pruebas fehaciente de las mejoras que afirma en el numeral cuatro de los hechos, como tampoco acreditó la consignación de los cánones de arrendamiento que se siguieron causando durante el trámite de este proceso, imperativo legal para poder ser oído.

Por su parte, el Dr. **VICTOR ALFONSO SAJAUD LOPEZ** actuando como apoderado de la señora **SILVIA MARINA MAHECHA**, se opuso, frente a las Excepciones propuestas de la parte demandada.

CONSIDERACIONES

En su condición de arrendadora la **SILVIA MARINA MAHECHA**, dio en arrendamiento al señor **AMILCAR BERTIS BONIVENTO**, un bien inmueble local comercial situada en la Calle 14A con Carrera N° 3, cuyo canon fue de (\$120.000); actualmente se encuentra en mora de pagar canon de ocho (8) años y dos (2) meses contados desde el 15 de mayo de 2014 y los que se llegaren a acusar hacía el futuro mientras permanezca en el inmueble.

Para llegar a determinar el incumplimiento de la obligación, partimos necesariamente de establecer de los presupuestos fácticos consignados en la demanda, la acción que ejerce **SILVIA MARINA MAHECHA** contra **AMILCAR BERTIS BONIVENTO**, es la Restitución del inmueble que tiene por objeto la terminación del contrato de arrendamiento por causal antes dicha, tratándose de un contrato bilateral, oneroso y consensual según lo definido en el artículo 2° de la ley 56 de 1995, que dice: “El



contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce total o parcial de un inmueble urbano destinado a vivienda y la otra a pagar por ese goce un precio determinado”, definido como está el contrato y con características especiales de ser bilateral, genera obligaciones igualmente bilaterales, las cuales son claras para el arrendador la de permitir el goce y usufructo del bien arrendado, y para el arrendatario el pago del precio. Al respecto y en el caso que nos ocupa se colige que el arrendador entregó el bien y ha permitido el goce y uso pacífico del mismo, y en lo relativo al arrendatario, observamos que su obligación periódicamente era cumplir con el pago dentro de los cinco primeros (5) días, de la iniciación del contrato, así las cosas al revisar se presume que no dieron cabal cumplimiento a su obligación por lo que el arrendador decidió poner en actividad a la justicia ordinaria para la Restitución del Inmueble por mora en el pago; tanto así que a la fecha del inicio de la demanda 24 de abril del 2009, estaba ya incumpliendo el contrato, razón por la cual el Juzgador encuentra razonable el actuar de **SILVIA MARINA MAHECHA**.

Ahora bien, en el presente caso se impetró por incumplimiento en el contrato de arrendamiento, lo cual debidamente aceptado y como consta en autos, ni demostraron en el proceso que se encontraban al día en el pago de los cánones de arrendamiento de los ocho (8) años y dos (2) meses contados desde el 15 de mayo de 2014, y los que se llegaren a acusar hacía el futuro mientras permanezcan en el inmueble, por valor de \$120.000,00 cada uno, para un total de \$11.760.000,00.

Es el caso de dictar sentencia correspondiente ordenando la restitución del inmueble al demandante, en efecto, en el contrato de arrendamiento las arrendatarias prometieron cancelar el valor del arriendo dentro de los cinco primeros (5) días de la iniciación del contrato, a la entidad arrendadora a su orden y se da por cierto su incumplimiento al no contestar la demanda.

Así, huelga traer a colación el artículo 384 del C.G.P., que dispone:

“...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.

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...”. (Subrayado y negrilla propio).

En consecuencia y ante la falta de acreditación de los cánones de arrendamiento debidos, se sigue para el demandado la consecuencia jurídica de no ser oído, y por ende, se debe tener por no contestada la demanda, en la medida que, se itera, no se acreditó el cumplimiento de la carga consagrada en el numeral 4 del artículo 384 ibídem. Situación que faculta a la suscrita a dar por terminado el contrato de arrendamiento y a ordenar la restitución del inmueble objeto del mismo (Numeral 3° del artículo 384 del C.G.P.)- IV.

En virtud de lo anterior el juzgador estima que el demandado han incurrido en mora, motivo suficiente por el cual se despachará favorablemente lo pedido por la parte actora.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Riohacha, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE

PRIMERO: DECLÁRESE terminado el contrato de arrendamiento del LOCAL COMERCIAL ubicado en la Calle 14 A con carrera N° 3 de esta Ciudad, suscrito entre SILVIA MARINA MAHECHA como arrendadora y el señor AMILCAR BERTIS BONIVENTO como arrendatario.

SEGUNDO: ORDÉNESE a la parte demandada restituir a la señora SILVIA MARINA MAHECHA, el citado inmueble, dentro del término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: En caso de que la parte demandada señor **AMILCAR BERTIS BONIVENTO** no cumpla con el numeral anteriormente, COMISIONÉSE a la Alcaldía Distrital de la ciudad de Riohacha, para que realice la diligencia de entrega del inmueble ubicado en la Calle 14A con Carrera N° 3 de esta ciudad. Por secretaria expídase el correspondiente despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: CONDÉNESE en costas a la parte demandada por secretaria liquídense.

QUINTO: FÍJESE como agencias en derecho la suma de tres millones setecientos noventa y cuatro mil pesos (\$3.794.000).

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



JANETH MARÍA LUQUEZ MÁRQUEZ

Firmado Por:

Yaneth Maria Luque Marquez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 001
Riohacha - La Guajira

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: **c2d21d489689a85c3e2fee7c604a71d3cbe4ffbc659588067a52bd3fc4db273**

Documento generado en 07/07/2022 04:38:59 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>