



**JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA**  
Veintidós (22) de abril de dos mil veintiuno (2021)

<b>RADICADO ÚNICO:</b>	47-001-40-53-004-2019-00334-00
<b>PROCESO:</b>	VERBAL - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
<b>DEMANDANTE(S):</b>	JOSEFINA ISABEL NOGUERA OSPINO
<b>DEMANDADOS(S):</b>	FELIPE ZAMORA JELK

Agotadas en legal forma las etapas procesales pertinentes, y de conformidad con lo normado por el art. 278, en concordancia con la regla 3ª del inciso 1º del art. 384 del Código General del Proceso, procede el despacho a proferir la determinación de fondo que ponga fin a la instancia, dentro del proceso de la referencia.

**ANTECEDENTES:**

1. Al trámite en cuestión acudió la referida accionante pidiendo se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora OLGA EULALIA BLANCO DE MARTÍNEZ, en calidad de arrendadora, y el llamado a juicio, como arrendatario, respecto de un inmueble ubicado en la Calle 12 Nro. 3-47, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento. Como consecuencia de ello, deprecó se condene a su contraparte a restituir el bien objeto del aludido pacto, así mismo que se disponga su lanzamiento en caso de que no se verifique la entrega voluntaria, que no se le escuche hasta tanto cancele los cánones adeudados, así como también a soportar las costas procesales, en caso de oposición.
2. El soporte factual de tales pedimentos puede compendiarse así:
  - Principia su relato indicando que el 15 de enero de 2007, la señora OLGA EULALIA BLANCO DE MARTÍNEZ celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana con el señor FELIPE ZAMORA JELK, respecto del inmueble referido.
  - Manifiesta que, con posterioridad a ello, la señora BLANCO DE MARTÍNEZ otorgó poder general al señor JUAN CARLOS DE JESÚS MARTÍNEZ BLANCO, mediante Escritura Pública Nro. 156 del 9 de febrero de 2013, otorgada ante la Notaría Cuarta de Santa Marta, con fundamento en el cual le fue cedido dicho contrato.
  - Asevera que dicho contrato se ha venido prorrogando desde el 15 de enero de 2008 y que a la fecha de presentación de la demanda, el encartado le adeudaba \$40.168.123, a partir de agosto de 2015 hasta julio de 2019.

3. La demanda se admitió por auto del 25 de julio de 2019, en el que también se dispuso correr traslado al extremo pasivo.

Tras verificarse en legal forma su enteramiento, otorgó poder especial al Dr. Uldarico Francisco Weeber Angulo, a quien se le reconoció personería jurídica el 2 de septiembre de 2019, sin que contestara la demanda ni pusiera de presente oposición alguna. Solo intervino el 17 de enero de 2020 para pedir la nulidad de todo lo actuado, solicitud que le fue rechazada de plano por auto del 2 de marzo recién transcurrido.

Atendiendo la regla 3ª del inciso 1º del art. 384 del Código General del Proceso, como quiera que no se presentó oposición dentro del término de traslado, se procede a emitir la determinación que en derecho corresponda, para lo cual basten las siguientes,

### **CONSIDERACIONES:**

Sea lo primero precisar que los presupuestos procesales como demanda en forma, competencia, capacidad para ser parte y capacidad procesal, se encuentran plenamente satisfechos en el *sub examine*, amén de que no se avista causal de nulidad que pueda restar validez a lo actuado, lo que abre paso a que este despacho entre a definir el fondo del asunto.

Corresponde entonces al Juzgado entrar a analizar si están dadas las condiciones para declarar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en contienda y que, como consecuencia de ello, se condene al extremo encartado a restituir el inmueble en cuestión, así como también a soportar la derivada de la cláusula penal pactada.

En ese orden de ideas, se tiene que el no pago de la renta pactada entre los contratantes, es un hecho negativo o indefinido que, a voces del último inciso del artículo 167 del Código General del Proceso, no requiere prueba, siendo esa la razón por la que la parte accionante no está obligada a demostrar ese no pago y, por ende, la carga de la prueba se invierte y le corresponde a la orilla pasiva acreditar lo contrario.

Por su parte, el art. 384 ídem, ha establecido unos requisitos previos a la presentación de la demanda que, cumplidos, permiten al juez de instancia pronunciarse sobre el fondo del asunto, mediante sentencia estimatoria o no de las pretensiones, teniéndose que en este caso el presupuesto principal, esto es, el contrato de arrendamiento, se adosó a la demanda.

Lo que es relevante para la litis, es la determinación si los arrendatarios incurrieron en mora o no en el pago de los cánones de arrendamiento, lo que da lugar a la terminación de la relación contractual por incumplimiento.

Se define la mora del deudor como el retraso en el cumplimiento de la prestación contrario a derecho, por una causa imputable a aquel. La

obligación que tiene el arrendatario de pagar el precio convenido está condicionada a que el arrendador le permita el uso y goce pacífico de la cosa alquilada.

El arrendatario debe cancelar el precio o renta al arrendador o a la persona que esté autorizado para recibir el pago del precio o renta y los reajustes, si los hubiere, debe hacerse durante el plazo estipulado en el contrato, pues su no cancelación es un hecho violatorio de la principal obligación contractual del arrendatario.

Lo anterior implica que la no cancelación de las rentas dentro del término estipulado en el contrato, opera como causal autónoma que le permite al arrendador dar por terminada la relación contractual.

En el sub examine se acompañó el original del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, así como de la cesión del mismo en favor de la aquí demandante, lo que constituye prueba de la relación contractual y la causal alegada es la mora en el pago, la cual debe tenerse por demostrada ya que la parte demandada no consignó lo adeudado ni mucho menos formuló oposición, dado que no contestó el libelo, lo que lleva implícito que se acceda a las pretensiones.

De igual modo, el extremo pasivo deberá soportar la condena en costas, para lo cual se fijará a título de agencias en derecho la suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente, ello de conformidad con lo dispuesto por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, mediante Acuerdo Nro. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento celebrado entre los señores **OLGA EULALIA BLANCO DE MARTÍNEZ**, hoy en cabeza de la cesionaria **JOSEFINA ISABEL NOGUERA OSPINO**, y **FELIPE ZAMORA JELK**, por el no pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de agosto de 2015 hasta julio de 2019, sobre el bien ubicado en la Calle 12 Nro. 3-47 de esta ciudad, atendiendo las consideraciones expuestas *supra*.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR** la **ENTREGA** del inmueble a la parte demandante, por parte de los demandados, una vez ejecutoriada esta sentencia, personalmente o por conducto de su apoderado(a).

**TERCERO: CONDENAR** en costas al extremo vencido. A título de agencias en derecho se fija la suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente, ello de conformidad con lo dispuesto por le Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, mediante Acuerdo Nro. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

**CUARTO: COMISIONAR** al señor **ALCALDE DE LA LOCALIDAD DOS HISTÓRICA RODRIGO DE BASTIDAS**, a fin de que se sirva llevar a cabo la diligencia de entrega, en la eventualidad de que el extremo demandado no lo haga de manera voluntaria.

**QUINTO: DAR POR TERMINADO** el proceso, **CANCELAR** su radicación y **ARCHIVAR** el expediente.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

A handwritten signature in red ink, appearing to read 'Leonardo', is written over a horizontal line. The signature is stylized and loops around the line.

**LEONARDO DE JESÚS TORRES ACOSTA**

Juez