



Sabanagrande, 21 de septiembre del 2020

Radicado	0863440489001-2018-00283-00
Proceso	RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE
Demandante	JORGE LEONARDO CUELLO VILLALOBOS
Demandado	BRENDA LUZ GUTIERREZ CONRRADO
Juez (a)	KAROL ROA MONTALVO
Cuantía	MINIMA

INFORME SECRETARIAL: Señora Juez, a su Despacho el proceso de la referencia, junto con el memorial presentado por el apoderado de la parte demandante por medio del cual aporta constancia de notificación por aviso. Sírvase proveer.

**BEATRIZ ARTETA TEJERA
SECRETARIA.**

**JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUUNICIPAL DE SABANAGRANDE ATLÁNTICO,
SEPTIEMBRE VEINTIUNO (21) DE DOS MIL VEINTE (2020)**

Procede esta agencia judicial, dentro del proceso referenciado, a dictar la sentencia que en derecho corresponda, previas las siguientes anotaciones:

ANTECEDENTES

El señor Jorge Leonardo Cuello Villalobos, instauró, a través de apoderado judicial, el Dr. Hernando José Ariza Castro demanda de restitución de bien inmueble arrendado ubicado en la carrera 11 N° 12 -05 en la Jurisdicción del Municipio de Sabanagrande, Atlántico, con nomenclatura urbana cuyas medidas y linderos son: NORTE: mide 4.94 metros y linda con el predio de la señora Cristina Prieto; SUR: mide 2:90 metros y linda con el lote dos de esta división; ESTE: mide 13.50 metros y linda con predio del señor Jesús Frías; oeste: Mide 12.20 metros y linda con el lote dos de esta división con un área de 51.03 metros cuadrados.

FUNDAMENTA SU PETICIÓN EN LOS SIGUIENTES HECHOS

1. El 26 de mayo del 2016, se celebró contrato de arrendamiento verbal entre JORGE LEONARDO CUELLO VILLALOBOS, en calidad de arrendador y BRENDA LUZ GUTIERREZ CONRRADO, en calidad de arrendataria sobre el inmueble ubicado en la carrera 11 N°. 12-05 del Municipio de Sabanagrande- Atlántico.
2. El canon de arrendamiento pactado entre las partes fue la suma de CIEN MIL PESOS (\$100. 000.), pagaderos dentro de los veintiséis días de cada mensualidad.
3. La señora BRENDA LUZ GUTIERREZ CONRRADO, se encuentra en mora de cancelar los cánones de arrendamiento de los meses de junio a diciembre de 2016 y desde esta fecha hasta el 26 de junio de 2018, y los que cursen dentro del trámite procesal de la demanda, para un total de 25 cánones de arriendo a la fecha de presentación de la demanda.

PRETENSIONES

1. Se declare terminado el contrato de arriendo celebrado entre el señor JORGE LEONARDO CUELLO VILLALOBOS, en calidad de arrendador y BRENDA LUZ GUTIERREZ CONRRADO, en calidad de arrendataria sobre el inmueble ubicado en la carrera 11 N°. 12-05 del Municipio de Sabanagrande- Atlántico.
2. Como consecuencia de lo anterior, se ordene a la demandada la entrega real y material del inmueble ubicado en la carrera 11 N°. 12-05 del Municipio de Sabanagrande-Atlántico.



3. Se condene en costas y gastos que se originen dentro del presente proceso

PRUEBAS ALLEGADAS

1. Demandante

- 1.1. Acta de compromiso N° 020-17 de fecha del 04 de abril del 2017 expedida por la Inspección Única de Policía de Sabanagrande, Atlántico.
- 1.2. Declaración Jurada Acta N° 0216 de fecha del 17 de febrero del 2017 rendida ante Notario de San Tomás.
- 1.3. Copia autentica de la Escritura Pública división y venta N. 952 de fecha del 05 de septiembre del 2012 protocolizada en la Notaría única de Santo Tomás.

2. Demandado

No allegó ninguna prueba al presente proceso judicial

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

En términos generales, se debe de exponer por parte de este Despacho Judicial, que en el contrato de arrendamiento ambas partes se obligan recíprocamente. El arrendador a ceder el uso de la cosa arrendada y el arrendatario a pagar el precio fijado en el contrato y a gozar de la cosa en los términos o espíritu del contrato.

Por su parte, el artículo 1973 del Código Civil, define el arrendamiento como un contrato en el que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un bien, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio.

A su vez, el régimen de arrendamiento de vivienda urbana, consagrado en la Ley 820 del 10 de julio de 2003, en su artículo 2, define el Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana, como “(...) como aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado (...)”

Asimismo, la norma ibídem determina los alcances del goce, respecto de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así: “(...) a) ...Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo; (...)” y “(...) b) Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales (...)”

Por otro lado, señala el artículo 3¹ de la misma normatividad que los contratos de arrendamiento para vivienda urbana podrán ser verbal o escrito.

¹ **Artículo 3. Formas del Contrato.** El contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. En uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos: a) Nombre e identificación de los contratantes; b) Identificación del inmueble objeto del contrato; c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble; d) Precio y forma de pago; e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales; f) Término de duración del contrato; g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.



Descendiendo al objeto litigioso, se advirtió que la causal invocada por la demandante para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, se encuentra consagrada en el numeral 1º del artículo 22 de la Ley 820 del 10 de julio de 2003, el cual preceptúa: “(...) 1. *La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. (...)*”

Siendo el arrendamiento un contrato de carácter bilateral, el no pago del canon de arrendamiento constituye causal de terminación del contrato, por ser un hecho negativo que no admite demostración para quien hace tal aseveración, pues además de ese carácter tiene la calidad de indefinido dada su periodicidad.

Cabe recordar que de conformidad con el artículo 1546 del Código Civil, en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de incumplirse por uno de los contratados lo pactado, razón por la cual, también se extinguen la obligación acorde con lo preceptuado en el artículo 1625 ibídem. En ese mismo sentido, y con base en los hechos constitutivos de la demanda, la pretensión de terminación unilateral del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, se amparó en la causa de mora contemplada en el numeral 1º del artículo 22 de la Ley 820 del 10 de julio de 2003.

La mora se presenta, a diferencia del retardo, cuando el plazo para el cumplimiento de la obligación se venció sin haberse ejecutado, por culpa del contratante incumplido y una vez que han operado los requerimientos o reconvencciones a que hubiere lugar.

En los contratos de arrendamiento, la obligación de todo arrendatario no está solo en efectuar el pago de las rentas como lo señala el artículo 2000 del Código Civil, sino también en que dicho pago se haga en la forma, periodo, lugar y a la persona convenidos, cual lo dispone en forma general los artículos 1627; 1634; 1645 o 1646 del Código Civil.

Por lo tanto, el pago es la entrega de un dinero que se debe, es el cumplimiento de la prestación establecida en la obligación, en la forma en que ella se encuentra establecida, y puede ser de manera voluntaria o anormal.

El pago es una forma de extinguir parcial o totalmente una obligación y consiste en la prestación de lo que se debe, conforme se desprende del artículo 1625 del Código Civil. Así las cosas, encontramos que uno de los medios de extinguir las obligaciones es la solución o pago efectivo de la obligación, lo que puede hacerse hasta contra la voluntad del acreedor.

El numeral 2 del artículo 384 del Código General del Proceso, establece que:

“(...) si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este 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, tiene los cánones y los demás conceptos adeudados, o defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondiente a los tres (3) últimos periodos, o si fuera 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 (...)”

Cabe señalar, que en los asuntos como el sub-judice, cuando la causal de restitución es la mora, la carga de la prueba corresponde al demandado, quien en la oportunidad legal podrá impugnar tal afirmación presentando recibo o pagos de consignaciones de los meses en mora a favor del demandante.

Ahora bien, en este punto cabe señalar que se está ante un contrato verbal de arrendamiento de vivienda urbana, en la cual el demandante aportó como pruebas un acta



de compromiso en la cual la demandada se comprometió a cancelarle a éste el total del valor adeudado por concepto de cánon de arrendamiento sobre el bien inmueble objeto de litigio en el presente proceso, tal acta de compromiso se suscribió el 17 de febrero de 2018 ante la Inspección de Policía del Municipio de Sabanagrande, Atlántico. De igual manera, una declaración juramentada del señor Jorge Leonardo Cuello ante la Notaria de Santo Tomás, Atlántico, en la cual indicó que había suscrito el 26 de mayo del 2016 un contrato de arrendamiento de vivienda urbana con la señora BRENDA LUZ GUTIERREZ CONTRADO, en la misma declaración firmó como testigo la señora EVELSY DEL CARMEN MARRIAGA PEREZ, y por último la Escritura Pública N° 952 del 2012 protocolizada ante la Notaria de Santo Tomás, en la cual se acredita que el señor JORGE LEONARDO CUELLO VILLALOBO y su hermano ELKIN JOSÉ CUELLO VILLALOBO, son propietarios del bien inmueble objeto de restitución.

Así las cosas, en el caso que nos ocupa se observa que la parte demandada señora BRENDA LUZ GUTIERREZ CONTRADO se le enviaron las respectivas notificaciones, así; el 23 de agosto del 2018 se le entregó la notificación personal en el bien inmueble objeto de restitución ubicado en la carrera 11 N° 12-05, dirección que concuerda con la aportada en la demanda tal como consta a folio 17 del expediente, y el 14 de agosto del 2020, se le entregó la notificación por aviso a la misma dirección señalada anteriormente bajo el número de guía 036866328 certificada por la empresa TEMPO EXPRES S.A. Ambas notificaciones fueron recibidas por la demandada. Por lo anterior, se tiene que la misma fue notificada en debida forma. Ahora bien, una vez constatado lo anterior, se tiene que el término legal para contestar la demanda se encuentra vencido sin que la parte demandada señora BRENDA LUZ GUTIERREZ CONTRADO haya contestado o presentado excepciones dentro del presente trámite. De igual manera, tampoco acreditó el pago o las consignaciones efectuadas a órdenes de este Juzgado tal como lo prevé el inciso 1 y 2 del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso para que pudiera ser escuchada en el presente proceso de restitución de bien inmueble.

Concluyéndose entonces que, la parte demandada, pese a que fue enterada de la iniciación del presente proceso judicial, no probó el cumplimiento del pago de los canones de arrendamiento, situación que da lugar a la terminación del contrato y la restitución del bien inmueble ubicado en la carrera 11 N° 12 -05 en la Jurisdicción del Municipio de Sabanagrande, Atlántico, con nomenclatura urbana cuyas medidas y linderos son: NORTE: mide 4.94 metros y linda con el predio de la señora Cristina Prieto; SUR: mide 2:90 metros y linda con el lote dos de esta división; ESTE: mide 13.50 metros y linda con predio del señor Jesús Frías; oeste: Mide 12.20 metros y linda con el lote dos de esta división con un área de 51.03 metros cuadrados y referencia catastral N° 010002710004000².

Observándose que no existe causal alguna de nulidad procesal que pudiese invalidar lo actuado e impedimentos por parte de la suscrita Juez, el JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE SABANAGRANDE- ATLANTICO, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1. Declarar terminado el contrato verbal de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre LEONARDO CUELLO VILLALOBOS, en calidad de arrendador y BRENDA LUZ GUTIERREZ CONTRADO, en calidad de arrendataria sobre el inmueble ubicado en la carrera 11 N°. 12-05 del Municipio de Sabanagrande-Atlántico.
2. Ordenar a la señora BRENDA LUZ GUTIERREZ CONTRADO que restituya al demandante señor LEONARDO CUELLO VILLALOBOS el siguiente bien inmueble: inmueble ubicado en la carrera 11 N° 12 -05 en la Jurisdicción del Municipio de Sabanagrande, Atlántico, con nomenclatura urbana cuyas medidas y linderos son: NORTE: mide 4.94 metros y linda con el predio de la señora Cristina Prieto; SUR: mide 2:90 metros y linda con el lote dos de esta división; ESTE: mide 13.50 metros y linda con predio del señor Jesús Frías; oeste: Mide 12.20 metros y linda con el lote dos de esta división con un área de 51.03 metros cuadrados y referencia catastral N° 010002710004000.

² Escritura Pública N° 952 protocolizada ante el Notario de Santo Tomás, Atlántico.



3. No hay lugar a decretar levantamiento de medidas cautelares por cuanto no se decretaron en la presente acción.
4. Condénese en Costas a la parte demandada del proceso, a favor del demandante. Líquidense por Secretaría.
5. En firme esta decisión y cumplido lo ordenado en ella archívese definitivamente las diligencias. Déjese las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ,

KAROL NATALIA ROA MONTALVO

Firmado Por:

**KAROL NATALIA ROA MONTALVO
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL PROMISCO DE LA CIUDAD DE SABANAGRANDE-
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:

2aec2d10f32d2d1eaa31843ee5a20741268b55745b33c89645c93143c3f7b91b

Documento generado en 21/09/2020 04:40:29 p.m.