Sabanalarga, veinticuatro (24) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

REFERENCIA: 08-638-40-89-003-2022-00197-00.
PROCESO: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE: JULIO ZAMBRANO SARMIENTO.
DEMANDADO: CONSUELO DE JESUS SARMIEMTO LLINAS.

- **ASUNTO:**

Para resolver lo pertinente, ha pasado al despacho el presente PROCESO DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, promovida a través de apoderado judicial por el señor JULIO ZAMBRANO SARMIENTO, contra CONSUELO DE JESUS SARMIEMTO LLINAS.

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, corresponde proferir la decisión de fondo, estudio que acomete el Despacho, encontrándose las presentes diligencias en turno para sentencia.

- **ANTECEDENTES:**

A.- LAS PRETENSIONES.

La parte demandante, señor JULIO ZAMBRANO SARMIENTO, actuando por conducto de apoderado judicial demandó a la señora CONSUELO DE JESUS SARMIENTO LLINAS, para que mediante el presente proceso Verbal Sumario, se hicieran las siguientes declaraciones:

> ***Primero:*** *Se declare la terminación del contrato de arrendamiento mencionado en los hechos y segundo de esta demanda, el cual consta en los documentos aportados por el incumplimiento en que ha incurrido la demandada CONSUELO DE JESUS SARMIEMTO LLINAS, en cuanto a las obligaciones de pago del canon de arrendamiento en las fechas estipuladas y la facturación de servicios públicos durante el tiempo que lleva como arrendataria del inmueble.*
> ***Segundo:*** *Se condene a la demandada a restituir al demandante el inmueble antes relacionado y el cual se menciona en el hecho primero de esta demanda.*
> ***Tercero:*** *Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble al demandante.*
> ***Cuarto:*** *Se condene en costas al demandado.*

B.- HECHOS:

Como relatos facticos que sirvieron de sustento a las anteriores pretensiones, la parte demandante literalmente narra los siguientes:

> ***Primero:*** *Mi poderdante JULIO SAMBRANO SARMIENTO, en calidad de propietario de vivienda ubicada en la calle 21 N 1-28 Barrio "La Florida" de Sabanalarga, la cual se individualiza conforme se registra en el certificado de tradición y libertad expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, correspondiente a la matricula inmobiliaria N° 045-66563, que se anexa como prueba, celebró*

contrato de arrendamiento escrito con la señora CONSUELO DE JESUS SARMIENTO LLINAS sobre dicho inmueble, el cual consta en el documento de fecha 29 de septiembre de 2021, donde figura como canon de arrendamiento la suma de $250.000,00, según la cláusula segunda y pagaderos los cinco (5) primeros días de cada mes, por el termino inicial de seis (6) meses, el cual se prorrogó automáticamente por seis (6) meses más.

Segundo: *El contrato de arrendamiento en mención también aparece corroborado por los señores DOUGLAS TATIS CASTILLO y ALFREDO JOSE MANOTAS FRANCO, mediante declaraciones extraproceso con fines judiciales, rendidas ante el señor Notario Único del circulo de Sabanalarga, que también hacen parte de esta demanda como elementos de pruebas.*

Tercero: *La demandada o arrendataria, señora CONSUELO DE JESUS SARMIENTO LLINAS, canceló oportunamente a mi poderdante, señor JULIO ZAMBRANO SARMIENTO, el primer mes de arriendo, o sea el correspondiente al mes de octubre de 2021 y a partir de allí no ha cancelado ni un mes más de arriendo, por lo que adeuda a mi poderdante hasta le fecha la cantidad de nueve (9) meses e arriendo, que suman en total el valor de $2.250.000,00, lo que da lugar a la terminación del contrato de forma unilateral por parte del arrendador, de acuerdo al numeral 1° de la cláusula séptima del contrato suscrito entre las partes.*

Cuarto: *Entre las obligaciones pactadas por los contratantes, se acordó en la clausula sexta, numeral 4°, que el arrendatario debía restituir el inmueble a pasa y salvo por concepto de facturación de servicios públicos, pero hasta la fecha la demandada o arrendataria adeuda por dichos conceptos a las empresas prestadoras de los servicios públicos conque cuenta el inmueble, las siguientes cantidades: SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS PESOS ($743.156.00) a la empresa Gases del Caribe, por el servicio de gas natural; la suma de SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA PESOS ($687.890.00) a la empresa AIR-E, por concepto de energía y la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTO SIETE PESOS ($279.207.00) por los servicios que presta la Triple AAA, lo cual también da lugar a la terminación del contrato de forma unilateral por parte del arrendador, de acuerdo a la cláusula séptima, numeral 2° del contrato escrito allegado con la demanda.*

Quinto: *En la cláusula novena del contrato, se pactó como clausula penal por incumplimiento de cualquiera de las partes la cantidad de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS M/L ($1.500.000,00).*

Sexto: *Mi poderdante, señor JULIO ZAMBRANO SARMIENTO, ha venido haciendo en forma reiterada requerimientos verbales a la señora CONSUSELO DE JESUS SARMIENTO LLINAS, para que le cancele los cánones adeudados y le restituya el inmueble por las razones arriba expresados, pero dicha señora ha hecho caso omiso a tale requerimientos y siempre le pone plazos para ello, pero sin cumplir hasta la fecha, por lo que hubo la necesidad de recurrir a la justicia tal como lo planteo en esta demanda.*

- **ACTUACION PROCESAL:**

La demanda en cuestión, nos correspondió por reparto y una vez revisada en su contenido al verificarse que no reunía los requisitos formales de ley, inicialmente fue inadmitida con auto calendado agosto 08 de 2022, conminándose a la parte demandante subsanarla dentro del termino de cinco (5) días, so pena de rechazo.

El actor, encontrándose inmerso dentro del término de ley concedido, subsanó la demanda de los defectos facticos de que adolecía su escrito demandatorio, por lo que el despacho procedió a admitir la demanda con auto de la fecha 24 de agosto de 2022; ordenándose notificar la existencia del proceso y correr traslado por el término de 10 días a la parte demandada, en los términos del numeral 2 del artículo 384, en concordancia con los artículos 291 y 292 del C. G del P.

En revisión detallada del instructivo, respecto al cumplimiento de la carga procesal de la notificación del citado auto admisorio, se advierte que la parte actora siguiendo las pautas establecidas para ello en el Artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, a través de la empresa de correo INTERRAPIDISIMO, en la data 12 de agosto de 2022, envió la respectiva copia de la demanda y sus anexos a la parte demandada, quien se rehusó a recibir los referidos documentos, tal como lo certifica la mencionada empresa de correo.

Para tal efecto, se allegaron sendas certificaciones de entregas, expedidas por la empresa de mensajería “Interrapidisimo” con números de guías: 700081120543 y 700082593700, respectivamente.

- **CONSIDERACIONES:**

1.- Problemas jurídicos.

Los problemas jurídicos a resolver en este asunto, se concretan en establecer si:

- ¿Es procedente declarar la terminación del contrato de arrendamiento de bien inmueble suscrito en septiembre 29 de 2021, entre los señores JULIO ZAMBRANO SARMIENTO, en calidad de arrendador y CONSUELO DE JESUS SARMIENTO LLINAS, en condición de arrendataria?
- ¿Existe mora por parte de la señora CONSUELO DE JESUS SARMIENTO LLINAS, en el pago de los cánones de arrendamiento? En caso afirmativo, ¿es procedente condenar a los arrendatarios a la restitución del inmueble y al pago de los cánones atrasados?

2. Competencia.

Este Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio de los demandados, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del CGP.

3. De los requisitos formales del proceso.

El trámite adelantado se ha desarrollado con sujeción a los requisitos formales requeridos para proveer de fondo sobre lo pretendido, sin que se observe causal alguna de nulidad procesal que invalide la actuación surtida.

4. Legitimación en la causa.

En el sub-judice, encontramos que se encuentra acreditada la legitimación en la causa por activa, toda vez que fue la parte demandante, señor JULIO ZAMBRANO SARMIENTO, quien entregó en arrendamiento a la señora CONSUELO DE JESUS SARMIENTO LLINAS, el bien inmueble objeto de restitución, quien lo recibió con el compromiso contractual del pago mensual de los cánones de arrendamiento, razón por la cual están legitimadas en la cusa por pasiva para figurar en este proceso.

5. Precisión de los extremos litigiosos y problema jurídico.

En la demanda se afirma el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones pactados como consecuencia del contrato de arrendamiento del bien inmueble dado en tenencia, objeto de aquel. Por esta razón, deberá este Despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la existencia de un contrato de arrendamiento y la mora en el pago del canon, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución perseguida.

6. Del contrato de arrendamiento y su terminación en el asunto específico.

El arrendamiento es un contrato por medio del cual dos partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, el primero a conceder el goce de una cosa mueble o inmueble y el segundo a pagar por este goce un precio determinado. (Art. 1973 C. C.).

Puede celebrase de forma escrita o verbal. Son de la esencia del contrato de arrendamiento los siguientes elementos:

> *a) Una cosa o bien cuyo uso o goce concede una de las partes, el arrendador, a la otra denominada arrendatario, y*
> *b) Un precio que el arrendatario debe pagar como contraprestación por el uso y goce de la cosa que el arrendador entrega.*

Para el presente asunto, se pretende la terminación de un contrato de arrendamiento de bien inmueble. Para el efecto, se tiene acreditado dentro del proceso la existencia de la relación contractual que ata a las partes, tal y como se desprende del documento obrante al interior del instructivo, Escritura Pública N° 122, con diligencia de firma y huella de los contratantes ante la Notaria única del Circulo de Sabanalarga (Atlántico), en la data febrero 06 de 2017. Téngase presente que la relación tenencial no fue cuestionada por el demandado, por lo que se tiene superado este tópico y se proseguirá con el análisis de lo pretendido, lo atinente a la mora en el pago de las rentas, terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución del bien.

7. Obligaciones de los contratantes.

El contrato de arrendamiento genera obligaciones para ambas partes, es así como el arrendador se obliga principalmente a entregar al arrendatario o arrendatarios la cosa arrendada, a mantenerla en estado de servir para el fin para el cual ha sido arrendada y a librar al arrendatario o arrendatarios de cualquier perturbación en el goce de la cosa arrendada.

Por su parte, el arrendatario está obligados a utilizar la cosa para los fines que se estipularon en el contrato, a conservarla con el fin de restituirla en el estado en que le fue entregada, salvo su deterioro normal y la última y tal vez más importante, pagar dentro del término establecido en el contrato el precio, renta o canon acordado con el arrendador. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará lugar a la terminación del contrato con justa causa, por la parte que si cumplió.

- **CASO EN ESTUDIO:**

En el caso sub-examine, la parte demandante, señor JULIO ZAMBRANO SARMIENTO, señala en su demanda que, en la fecha del 29 de septiembre de 2021, suscribió con la señora CONSUELO DE JESUS SARMIENTO LLINAS, un contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en el perímetro urbano del municipio de Sabanalarga – Atlántico, situado en la calle 21 marcada en su puerta principal de entrada con el N° 1-28 Barrio “La Florida”

Que en dicho contrato se pactó un canon de renta mensual de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL ($250.000 M/L), y que la parte arrendataria, al momento de la presentación de la demanda, se encuentra incursa en mora en las rentas desde el 21 noviembre de 2021, por lo que solicitó se declare judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento y se ordene a la parte demandada, la restitución del inmueble arrendado.

Es de anotarse, que uno de los fines que persigue el proceso de restitución de inmueble es el de dar por terminado el contrato de arrendamiento existente entre las partes en litigio, por ende, así será declarado por el Despacho.

Como prueba de la relación contractual, fue allegado copia del contrato de arrendamiento suscrito y refrendado por los sujetos procesales, y como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Si como ya se indicó, la demanda se fundamenta en la mora en el pago del canon de arrendamiento y en con relación a ello, se tiene que los sujetos procesales en la Cláusula Séptima del contrato de arrendamiento objeto de este proceso, determinaron la terminación de dicho contrato de manera unilateral por parte del arrendador, en el evento de la no cancelación por parte de arrendatario del precio del canon y del reajuste dentro del término estipulado; así como también, la no cancelación de los servicios públicos que ocasione la desconexión o pérdida del servicio.

Con ocasión de lo anterior, se advierte respecto a la mora que ésta *“es un estado de incumplimiento calificado, que no se refiere, por más que suene obvio, al contrato, sino a cada una de las obligaciones derivadas de él; en el caso del contrato de arrendamiento, ella se predica de cada uno de los cánones que surgen del negocio. Teniendo en cuenta que el*

pago es la ejecución exacta de la prestación debida (art. 1626 del Código Civil), incurre en mora quien incumple con ello, sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta".

Asimismo, se ha expresado que *"carece de todo sustento normativo la postura de la purga de la mora con la supuesta aceptación del pago" (Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas).*

También se ha establecido que *"la mora en el arrendatario, es causal suficiente para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato"*

La Corte Suprema de Justicia ha indicado que "*si los contratantes estipulan que el no pago del arrendamiento en la forma convenida equivale a la terminación del contrato, este queda resuelto de pleno derecho desde que el arrendatario no paga la renta en los plazos fijados en el contrato"*.

En concreto, el Artículo 384 establece las reglas de procedimiento en el proceso de restitución de inmueble arrendado. En lo pertinente a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, prevé en su numeral 4°:

> - *Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta, el demandado 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 que se afirman adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos períodos, o 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.*

De la norma en cita, se tiene que existe una obligación para los aquí demandados cual es que acrediten el pago de los cánones de arrendamiento para poder ser escuchado en el proceso, actuación que no se surtió al presentar la contestación de la demanda.

Debe indicarse que la afirmación de la actora de la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago oportuno a las contrapartes, quienes debieron acreditar que ha sido un contratante cumplido en lo que al pago de los cánones corresponde.

Ahora, de la demanda se desprende como se ha dicho en líneas anteriores, que lo pretendido es la restitución del inmueble por mora en el pago de la renta y, por ende, a la luz de articulo procesal general en precedencia, le asistía a los demandados la obligación de consignar a órdenes del despacho los cánones de arrendamiento

pendientes o concisamente demostrar su pago en el curso proceso, circunstancia que no se encuentra acreditada al interior del proceso, hasta la fecha aún.

De manera que no existe duda, que se encuentra configurada la causal prevista en el numeral 4° del Artículo 384 del C.G.P., por lo que es pertinente aplicar a los demandados la sanción de no ser oídos en el presente proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado en su contra, por no haber desvirtuado en su contestación de demanda, la mencionada causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento afirmada por la actora su impetrada demanda, ordenar la restitución del bien inmueble objeto de la presente actuación judicial.

- **CONCLUSIÓN Y COSTAS:**

De conformidad con lo expuesto en precedencia, el Despacho encuentra claridad frente a los hechos y pretensiones materia de consideración, y en tanto que, la parte pasiva se rehusó a recibir la notificación, según certificado expedido por la empresa de mensajería INTERRAPIDISIMO, por analogía procesal se dará por notificada a la parte demandada en los términos del parágrafo 2°, Numeral 4° del artículo 291 del C.G.P.; y ante la afirmación de mora en el pago del canon de arrendamiento aducida por parte de la demandante, como quiera que no se encuentra demostrado sumariamente el pago de tales cánones adeudados, puede colegirse entonces, que las pretensiones están llamadas a prosperar y es procedente no oír a la parte demandada, señora CONSUELO DE JESUS SARMIENTO LLINAS, dentro del presente asunto judicial y ordenar la restitución del bien inmueble objeto de la presente actuación judicial, a la luz del Numeral 4° del Artículo 384 del C.G.P.

Finalmente, y en lo atinente a las costas, estas serán a cargo de las partes demandadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso. En tal sentido, se fijarán conforme al Acuerdo No. PSAA16-10554 agosto 05 de 2016, emanado de la Presidencia del Consejo Superior de la Judicatura.

- **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DE SABANALARGA - ATLÁNTICO, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

R E S U E L V E :

1.- No oír a la parte demandada, señora CONSUELO DE JESUS SARMIENTO LLINAS, dentro del presente asunto judicial, por las consideraciones expuestas anteriormente.

2.- DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 29 de septiembre de 2021, entre los señores JULIO ZAMBRANO SARMIENTO, en calidad arrendador y CONSUELO DE JESUS SARMIENTO LLINAS, en calidad de arrendataria, por incumplimiento de los arrendatarios en el pago de los cánones de arrendamiento.

3.- ORDENAR la restitución por parte de la señora CONSUELO DE JESUS SARMIENTO LLINAS, al señor JULIO ZAMBRANO SARMIENTO, del inmueble objeto del presente conflicto jurídico, ubicado en la calle 21 N° 1-28 Barrio "La Florida" del Municipio de Sabanalarga- Atlántico, de acuerdo con la actual nomenclatura urbana del municipio de Sabanalarga, Atlántico, registrado con matrícula inmobiliaria N° 045-66563 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga – Atlántico.

Para tal efecto, se conmina a la parte demandada, señora CONSUELO DE JESUS SARMIEMTO LLINAS, restituir dicho inmueble dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia; con la advertencia que, si no lo hicieren voluntariamente dentro del plazo concedido, desde ahora se ordena comisionar a la ALCALDÍA MUNICIPAL DE SABANALARGA – ATLÁNTICO, con amplias facultades para el respectivo lanzamiento. Por secretaria, de ser el caso, líbrese el despacho comisario con los anexos e insertos del caso.

4.- CONDÉNESE a la parte demandada, señora CONSUELO DE JESUS SARMIETO LLINAS, a pagar las costas del proceso. Tásense por Secretaría.

5.- FÍJENSE como agencias en derecho a cargo de la parte demandada la suma de DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS M/L ($225.000,00), conforme al Acuerdo No. PSAA16-10554 agosto 05 de 2016, emanado de la Presidencia del Consejo Superior de la Judicatura.

6.- Ejecutoriada esta providencia, procédase al archivo de las presentes diligencias previa anotación en los libros respectivos.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

ROSA A. ROSANIA RODRIGUEZ
La Juez

Juzgado Tercero Promiscuo Municipal Oralidad de Sabanalarga (Atlántico)
Sabanalarga, 25 de noviembre de 2022
Notificado por estado N.º 148

EWAR DAVID RUIZ PAJARO
SECRETARIO

Firmado Por:

Rosa Amelia Rosania Rodriguez

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Juzgado 003 Promiscuo Municipal

Sabanalarga - 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: **8b6d66bb1cdf5ebd026ca6d570dc93b9f6678f2da08c38d4c831984554fc0bad**

Documento generado en 24/11/2022 02:54:58 PM

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