



INFORME SECRETARIAL. Señora Juez, paso a su despacho el presente proceso, en el que se encuentra pendiente fijar fecha y hora para la audiencia inicial. Sírvase proveer.
Sabanalarga, 27 de abril de 2023.


EWAR RUIZ PAJARO
Secretario

JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL DE SABANALARGA, ATLANTICO.
Sabanalarga, 27 de abril de 2023.

PROCESO	VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICACION	08-638-40-89-003-2022-00060-00
DEMANDANTE	LIZ MARY CELEDON MERCADO
DEMANDADO	LUZ MILA GENIS DE LOS REYES

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 la señora LIZ MARY CELEDON MERCADO, en contra de la señora LUZ MILA GENIS DE LOS REYES.

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

HECHOS

El apoderado judicial de la parte demandante, narra cómo relatos facticos que sirvieron de sustento a sus pretensiones, los siguientes

1. Conforme al documento público No. 958 de diciembre 24 de 2015, otorgada por la Notaría Única Del Circulo De Sabanalarga Atlántico y debidamente inscrita en la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, bajo matrícula inmobiliaria No. 045-11253, la señora LIZMARY DEL CARMEN CELEDON MERCADO, entregó a título de arriendo para vivienda urbana a la señora LUZ MILA GENIS DE LOS REYES, identificada con la cédula de ciudadanía No.32.853.655 de Sabanalarga Atlántico.

2. Un inmueble urbano a saber: una vivienda, junto con el lote en que se encuentra construida, con todas sus dependencias y anexidades situada en la calle 15 Marcada con el No. 11-101 en jurisdicción de Sabanalarga Atlántico, departamento del Atlántico, siendo sus linderos y medidas las siguientes: NORTE: Linda con predio de Cesar Celedón lado que mide 20:00 metros: SUR: linda con predio de Cándida Colpas lado que mide 20:00 metros: ESTE: linda con calle 15 en medio con predio de Alejandro Echeverria Castro, lado que mide 9:00 metros y por el OESTE: linda con predios que es o fue de Cesar Celedón, lado que mide 9:00 metros.

3. Las partes convinieron en fijar como canon de arriendo, la suma de Quinientos Mil Pesos (\$500.000), como canon de arrendamiento mensual, pagaderos en un año por valor de Seis Millones De Pesos (\$6,000.000) moneda legal, por el término de un año vencido. 4. Como termino de duración del contrato se fijó un año, tal cómo se encuentra plasmado en la cláusula Tercera de la escritura pública No. 958 de fecha diciembre 24 de 2015 de la Notaría Única del Círculo de Sabanalarga Atlántico.

5. La demandada LUZ MILA GENIS DE LOS REYES, incumplió la obligación de pagar el Canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato, incurrieron en Mora el pago correspondiente desde el 24 del mes de enero del año 2016, hasta el 24 de febrero del año 2022.

6. Total (78) meses vencidos, hasta la fecha de la presentación de esta demanda, es decir no han cancelado los meses, antes relacionado, ni tampoco los reajustes que se encuentran legalmente autorizados.

7. La demandada LUZ MILA GENIS DE LOS REYES, se encuentran en Mora en el pago de las rentas mensuales del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, razón por la cual la señora y LIZMARY DEL CARMEN CELEDON MERCADO, me ha otorgado poder especial para entablar la correspondiente acción.

8. El inmueble fue arrendado para ser destinado a vivienda urbana única y exclusivamente para el demandado y su familia.

9. El inmueble objeto de este proceso pertenece en propiedad plena y absoluta a mi mandante señora LIZMARY DEL CARMEN CELEDON MERCADO.

Basado en los anteriores hechos, el apoderado judicial de la parte demandante, elevó al despacho las siguientes

HC



PRETENSIONES.

La parte demandante, señora LIZ MARY CELEDON MERCADO, actuando por conducto de apoderado judicial demandó a la señora LUZ MILA GENIS DE LOS REYES, para que mediante el presente proceso Verbal Sumario, se hicieran las siguientes declaraciones:

1. Se declare terminado el contrato de arrendamiento de la vivienda urbana, celebrado el día 24 de diciembre de 2015 entre LIZMARY DEL CARMEN CELEDON MERCADO, como arrendadora y LUZ MILA GENIS DE LOS REYES, como arrendataria por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, a partir del 24 del mes de diciembre del año 2015, hasta el 24 diciembre del 2016 y los que se llegaren a causar hasta que se dicte sentencia de proceso.

2. Se condene a la demandada LUZ MILA GENIS DE LOS REYES, a restituir a la demandante LIZMARY DEL CARMEN CELEDON MERCADO, el inmueble consignado en la escritura pública No. 958 de diciembre 24 de 2015 otorgada en la Notaría Unica del Circulo de Sabanalarga y debidamente inscrita en la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos, bajo la matrícula inmobiliaria No. 045-11253 situado en la calle 15, marcada con el No.11-101 NORTE: Linda con predio de Cesar Celedón lado que mide 20:00 metros: SUR: linda con predio de Cándida Colpas lado que mide 20:00 metros: ESTE: linda con calle 15 en medio con predio de Alejandro Echeverria Castro. lado que mide 9:00 metros y por el OESTE: linda con predios que es o fue de Cesar Celedon, lado que mide 9:00 metros.

3. Que no se escuche a la demandada LUZ MILA GENIS DE LOS REYES, durante el trascurso del proceso, mientras no consignen el valor de los cánones adeudados correspondientes los meses del 24 del mes de enero del año 2016, hasta el 24 de febrero de 2022, valores que se declaran bajo JURAMENTO ESTIMATORIO, de acuerdo a lo ordenado por el Art. 206 del Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012, así:

CONCEPTO	VALOR
Mes de Enero de 2016 HASTA	
Mes de Diciembre de 2016	\$ 6,000.000
Mes de Enero de 2017 HASTA	
Mes de Diciembre de 2017	\$ 6,000.000
Mes de Enero de 2018 HASTA	
Mes de Diciembre de 2018	\$ 6,000.000
Mes de Enero de 2019 HASTA	
Mes de Diciembre de 2019	\$ 6,000.000
Mes de Enero de 2020 HASTA	
Mes de Diciembre de 2020	\$6.000.000
Mes de Enero de 2021 HASTA	
Mes de diciembre de 2021	\$ 6,000.000
Mes de Enero de 2022 HASTA	
Mes de Febrero de 2022	\$ 1,000.000
TOTAL.....	\$ 37,000.000

4. Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de LIZMARY DEL CARMEN CELEDON MERCADO, de conformidad con el Art. 384 del Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

5. Se condene a la demandada el pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

ACTUACION PROCESAL:

La demanda en cuestión, nos correspondió por reparto y una vez revisada en su contenido al verificarse que reunía los requisitos formales de ley, el despacho procedió a admitir la demanda con auto de la fecha 20 de abril 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 Código General del Proceso y la Ley 2213 de 2022.

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 la ley 2213 de 2022, aportó la correspondiente certificación de recibido del aviso, para lo cual allegó la guías No. 700074451865.

CONSIDERACIONES:

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 entre las partes?

¿Existe mora por parte del demandado, 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?



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.

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.

Legitimación en la causa.

En el caso en estudio, encontramos que se encuentra acreditada la legitimación en la causa por activa, toda vez que fue la parte demandante, señora LIZ MARY CELEDON MERCADO, quien entregó en arrendamiento a la señora LUZ MILA GENIS DE LOS REYES, 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 causa por pasiva para figurar en este proceso.

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.

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

1. Una cosa o bien cuyo uso o goce concede una de las partes, el arrendador, a la otra denominada arrendatario, y
2. 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 No. 958 del 24 de diciembre de 2015, con diligencia de firma y huella de los contratantes ante la Notaría única del Círculo de Sabanalarga, Atlántico. 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.

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 obligado 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 bajo estudio, la parte demandante, señora LIZ MARY CELEDON MERCADO, señala en su demanda que, en la fecha del 11 de abril de 2018, suscribió con la señora LUZ MILA GENIS DE LOS REYES, un contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en el perímetro urbano del municipio de Sabanalarga, Atlántico, situado en la calle 15 No. 11-0101, de esta municipalidad.

HC



Que en dicho contrato se pactó un canon de renta mensual de QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$500.000 M/L), y que la parte arrendataria, al momento de la presentación de la demanda, se encuentra incurso en mora en las rentas desde el mes de enero de 2016, hasta febrero de 2022, 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.

Pues bien, 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 el aquí demandado cual es que acrediten el pago de los cánones de arrendamiento para poder ser escuchado en el proceso, actuación que no se surtió ya que guardaron silencio frente a los hechos y pretensiones 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 la contraparte, quien debió 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 artículo 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 Código General del Proceso, 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 recibió aviso, según certificados expedidos 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 Código General del Proceso en consonancia con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022; 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 LUZ MILA GENIS DE LOS REYES, 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 Código General del Proceso.

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. PSA16-10554 agosto 5 de 2016, emanado de la Presidencia del Consejo Superior de la Judicatura.

DECISIÓN

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

RESUELVE

1. No oír a la parte demandada, señora LUZ MILA GENIS DE LOS REYES, dentro del presente asunto judicial, por las consideraciones expuestas anteriormente.
2. DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 24 de diciembre de 2015, entre las señoras LIZ MARY CELEDON MERCADO, en calidad arrendadora y LUZ MILA GENIS DE LOS REYES, 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 LUZ MILA GENIS DE LOS REYES, del inmueble objeto del presente conflicto jurídico, ubicado en la calle 15 No. 11-101, de acuerdo con la actual nomenclatura urbana del municipio de Sabanalarga, Atlántico, registrado con matrícula inmobiliaria No. 045-11253 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, Atlántico. Para tal efecto, se conmina a la parte demandada, señora LUZ MILA GENIS DE LOS REYES, restituir dicho inmueble dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia; con la advertencia que, si no lo hicieron 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 LUZ MILA GENIS DE LOS REYES, a pagar las costas del proceso. Tásense por Secretaría.
5. FÍJENSE como agencias en derecho a cargo de la parte demandada el equivalente a 1 SMMLV, es decir, la suma de UN MILLON, CIENTO SESENTA MIL PESOS M/L (\$1.160.000,00), conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1 del Acuerdo No. PSA16-10554 agosto 5 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.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

ROSA AMELIA ROSANIA RODRIGUEZ
JUEZ

<p>JUZGADO 3° PROMISCO MUNICIPAL EN ORALIDAD SABANALARGA, ATLANTICO</p> <p>Sabanalarga, 28 de abril de 2023</p> <p>El presente auto se notifica por Estado No. 061.</p> <p></p> <p>EWAR DAVID RUIZ PAJARO SECRETARIO</p>
--

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: **92ec7a01c71abb136b3fe3a9591a3670ecfb75824af0856aa94f3a31df85f78f**

Documento generado en 27/04/2023 04:21:22 PM

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