



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. Sírvas e proveer.
Sabanalarga, 27 de abril de 2023.


EWAR RUIZ PAJARO
Secretario

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

PROCESO	VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICACION	08-638-40-89-003-2022-00183-00
DEMANDANTE	JAIME RAFAEL CORONADO MADRID
DEMANDADOS	ANA MILENA AHUMADA FORERO ANTONIO JOSE CASTILLO CABARCAS

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 JAIME RAFAEL CORONADO MADRID, en contra de los señores ANA MILENA FORERO AHUMADA y ANTONIO JOSE CASTILLO CABARCAS.

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

PRIMERO: A través de la Escritura Pública No. 274 de fecha 19 de abril de 2012, de la Notaría Única del Círculo de Sabanalarga, los señores ANA MILENA FORERO AHUMADA Y ANTONIO JOSE CASTILLO CABARCAS, transfirieron a título de venta con pacto de retroventa a favor del señor JAIME RAFAEL CORONADO MADRID, el derecho de dominio y la posesión material que ejercían sobre el siguiente bien inmueble: una casa de mampostería con techos de eternit, pisos de cemento y mosaico, que consta de terraza externa, antesala, sala, 3 alcobas, cocina y baños internos, hall, terraza externa, sus anexidades y demás dependencias junto con el solar en que se encuentra construida, situada en la calle 15 marcada en su puerta de entrada con el número 20 03 del municipio de Sabanalarga, departamento del Atlántico, cuyas medidas y linderos son: por el Norte: Linda con predio de Eduardo Ahumada Gutierrez, lado que mide 12.80 metros. Sur: Linda con carrera 20 en medio, frente a predio que fue o es de Josefa Vizcaino, lado que mide 12.50 metros. Este: Linda con calle 15 en medio, frente a predio de Fernando Sarmiento, lado que mide 12.70 metros. Oeste: linda con predio de Josué Zambrano, lado que mide 12.76 metros. SEGUNDO: La mencionada escritura se registró en la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SABANALARGA, matrícula inmobiliaria No. 045-20201, anotaciones No. 7 y 8, de fecha 19 de abril de 2012, radicación No. 2012-1172.

TERCERO: El valor de la compra venta fue de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M.L. (\$25.000.000.00), suma que los vendedores declararon haber recibido del comprador, en dinero efectivo a su entera satisfacción.

CUARTO: Las partes pactaron que el término de dicho contrato de venta con pacto de retroventa, era de un año, contado a partir de la fecha de la firma de la escritura pública, pero dicho plazo se venció y los señores ANA MILENA FORERO AHUMADA Y ANTONIO JOSE CASTILLO CABARCAS, no cumplieron el compromiso de recomprar la cosa vendida, por lo tanto, el señor JAIME RAFAEL CORONADO MADRID, es el actual propietario del inmueble.

QUINTO: En la misma escritura pública, en su cláusula tercera, quedó sentado que los vendedores cancelarían al comprador, la suma de UN MILLON DE PESOS M.L. (\$1.000.000.00), por concepto de canon de arrendamiento por mensualidades vencidas, manifestando los vendedores que, renunciaban a los requerimientos exigidos por la ley, adquiriendo entonces los señores ANA MILENA FORERO AHUMADA Y ANTONIO JOSE CASTILLO CABARCAS, la calidad de ARRENDATARIOS y el señor JAIME RAFAEL CORONADO MADRID, la calidad de ARRENDADOR.

SEXTO: Las demás cláusulas del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, se ciñen a las estipulaciones impuestas por la Ley 820 de 2003.

SEPTIMO: Los arrendatarios cancelaron oportunamente los cánones de arrendamiento durante los primeros doce (12) meses, pero después de ello, se sustrajeron de la obligación de seguir pagándolos,



OCTAVO: Los arrendatarios no han querido pagar el canon pactado, ni tampoco ha atendido los requerimientos verbales de restituir el inmueble.

NOVENO: Dada la negativa de los arrendatarios de restituir el inmueble a mi cliente, este le remitió a través de correo certificado, un requerimiento escrito, solicitándole formalmente, invocando los numerales 1 y 3 del artículo 22 de la ley 820 de 2003.

DECIMO: Los demandados, señores ANA MILENA FORERO AHUMADA y ANTONIO JOSE CASTILLO CABARCAS, sin la autorización de mi poderdante, le han dado al inmueble objeto del litigio, un uso diferente al que inicialmente se había pactado, el cual era uso residencial, desconociendo la condición de mi poderdante, como propietario, pues, además, subarrendaron dicho inmueble.

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

PRETENSIONES.

La parte demandante, señor JAIME RAFAEL CORONADO MADRID, actuando por conducto de apoderado judicial demandó a los señores ANA MILENA FORERO AHUMADA Y ANTONIO JOSE CASTILLO CABARCAS, para que mediante el presente proceso Verbal Sumario, se hicieran las siguientes declaraciones:

PRIMERA: Se declare la terminación del contrato de arrendamiento mencionado en los hechos quinto y sexto de esta demanda, por el incumplimiento en que han incurrido los arrendatarios, en cuanto a las obligaciones señaladas en los numerales 1 y 3 del artículo 22 de la ley 820 de 2003.

SEGUNDA: Se condene a la parte demandada, a restituir a mi poderdante, el inmueble detallado en el hecho primero.

TERCERA: Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble al señor JAIME RAFAEL CORONADO MADRID.

CUARTA: Atendiendo el segundo y tercer párrafo del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, solicito al despacho muy respetuosamente, condene a los demandados, señores ANA MILENA FORERO AHUMADA Y ANTONIO JOSE CASTILLO CABARCAS, a pagar los cánones de arrendamiento adeudados al señor JAIME RAFAEL CORONADO MADRID, por valor de CIENTO OCHO MILLONES DE PESOS M.L. (\$108.000.000.00), correspondientes a los 108 meses que han transcurrido desde abril de 2013, hasta abril de 2022, de lo contrario, estos no podrán ser oídos en el 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 8 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 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 el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, aportó constancia de notificación por aviso dirigida al correo electrónico reportado como de los demandados, vale decir, anamilena1107@gmail.com.

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 bajo estudio, encontramos que se encuentra acreditada la legitimación en la causa por activa, toda vez que fue la parte demandante, señor JAIME RAFAEL CORONADO MADRID, quien entregó en arrendamiento a los señores ANA MILENA FORERO AHUMADA Y ANTONIO JOSE CASTILLO CABARCAS, el bien inmueble objeto de restitución, quienes lo recibieron 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. 274 del 19 de abril de 2012, 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, señor JAIME RAFAEL CORONADO MADRID, señala en su demanda que, en la fecha del 11 de abril de 2018, suscribió con el señor ANA MILENA FORERO AHUMADA Y ANTONIO JOSE CASTILLO CABARCAS, un contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en el perímetro urbano del municipio de Sabanalarga, Atlántico, situado en la calle 15 No. 20-03, de esta municipalidad.

Que en dicho contrato se pactó un canon de renta mensual de UN MILLON DE PESOS MONEDA LEGAL (\$1.000.000 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 abril de 2013 hasta el mes de abril 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 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 recibió aviso de notificación a través de correo electrónico, por lo que se dará por notificada a la parte demandada en los términos del 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, señores ANA MILENA FORERO AHUMADA Y ANTONIO JOSE CASTILLO CABARCAS, dentro del presente asunto judicial y ordenar la restitución del bien inmueble objeto de la presente actuación judicial, a la luz del Numeral 4º 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 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, señor ANA MILENA FORERO AHUMADA Y ANTONIO JOSE CASTILLO CABARCAS, dentro del presente asunto judicial, por las consideraciones expuestas anteriormente.
2. DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 19 de abril de 2012, entre los señores JAIME RAFAEL CORONADO MADRID, en calidad arrendador y el señor ANA MILENA FORERO AHUMADA Y ANTONIO JOSE CASTILLO CABARCAS, en calidad de arrendatario, por incumplimiento de los arrendatarios en el pago de los cánones de arrendamiento.
3. ORDENAR la restitución por parte de los señores ANA MILENA FORERO AHUMADA y ANTONIO JOSE CASTILLO CABARCAS, del inmueble objeto del presente conflicto jurídico, ubicado en la calle 15 No. 20-03, de acuerdo con la actual nomenclatura urbana del municipio de Sabanalarga, Atlántico, registrado con matrícula inmobiliaria No. 045-44428 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, Atlántico. Para tal efecto, se conmina a la parte demandada, señor ANA MILENA FORERO AHUMADA Y ANTONIO JOSE CASTILLO CABARCAS, 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, señor ANA MILENA FORERO AHUMADA Y ANTONIO JOSE CASTILLO CABARCAS, a pagar las costas del proceso. Tásense por Secretaría.
5. FÍJENSE como agencias en derecho a cargo de la parte demandada el equivalente a 5 SMMLV, es decir, la suma de CINCO MILLONES, OCHOCIENTOS MIL PESOS M/L (\$5.800.000,00), conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1 del Acuerdo No. PSAA16-10554 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

JUZGADO 3º PROMISCO MU­NICIPAL EN ORALIDAD
SABANALARGA, ATLANTICO

Sabanalarga, 28 de abril de 2023
El presente auto se notifica por Estado No. 061.

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: **d8a1efef39322cf913b9cf8ad04c5834fe595dc44a69b94ed3cc45405457f7f2**

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

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