



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, 25 de abril de 2023.


EWAR RUIZ PAJARO
Secretario

JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL DE SABANALARGA, ATLANTICO.
Sabanalarga, 25 de abril de 2023.

PROCESO	VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICACION	08-638-40-89-003-2022-00243-00
DEMANDANTE	WILKIN ENRIQUE DE LA HOZ MEZA
DEMANDADO	JULIAN DE JESUS GUERRERO CORONADO

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 WILKIN ENRIQUE DE LA HOZ MEZA, en contra del señor JULIAN DE JESUS GUERRERO CORONADO.

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 como relatos facticos que sirvieron de sustento a sus pretensiones, los siguientes

- 1) *Mediante Escritura Publica N° 258 de fecha 11 de Abril de 2018 de la Notaría Única del Circulo de Sabanalarga Atlántico, mi poderdante entrego a título de arrendamiento el 50% de un inmueble localizado en la Carrera 22 entre Calles 31 y 32 Manzana 359 N° 31 – 25 de acuerdo con la actual nomenclatura urbana del municipio de Sabanalarga Atlántico, identificado catastralmente bajo el N°010003590010000 e inscrito en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga bajo el N° 045-71088, la cual consta de sala, comedor, dos alcobas, cocina y baño interno, sus anexidades y demás dependencias, junto con el solar que la contiene, cuyas medidas y linderos son las siguientes: NORTE: Linda con Carrera 22 en medio, haciendo frente a predios de Rosember Ortega Lores, lado que mide 8.00 Metros, SUR: Linda con predios de Fanny De la Rosa, lado que mide 8.00 Metros, ESTE: Linda con predios de Biada Rodriguez de Coronado, lado que mide 10.00 Metros, OESTE: Linda con predios de Jhony Lascano, lado que mide 10.00 Metros.*
- 2) *El término de duración de este contrato es por el lapso de un (1) año, contados a partir de fecha 11 de Abril de 2018, habiendo convenido en fijar como canon de arrendamiento la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS M/L (\$300.000) M/L, por mensualidades vencidas, según lo estipulado en la cláusula segunda del contrato de Arrendamiento en mención.*
- 3) *El demandado ha incumplido con su obligación de pagar los cánones de arrendamiento convenidos dentro del término. En efecto el arrendatario le adeuda a mi poderdante las mesadas correspondientes a los meses de:*

AÑO	MES	CANCELADO	ABONO	SALDO
2018	Abril	300.000		0
2018	Mayo	0		300.000
2018	Junio	0		300.000
2018	Julio	0		300.000
2018	Agosto	0		300.000
2018	Septiembre	0		300.000
2018	Octubre	0		300.000
2018	Noviembre	0		300.000
2018	Diciembre			300.000
TOTAL				2.400.000
AÑO	MES	CANCELADO	ABONO	SALDO
2019	Enero			300.000
2019	Febrero	300.000		0
2019	Marzo			300.000
2019	Abril		200.000	100.000

HC



2019	Mayo	0		300.000
2019	Junio	0		300.000
2019	Julio	0		300.000
2019	Agosto	0		300.000
2019	Septiembre	0		300.000
2019	Octubre	0		300.000
2019	Noviembre	0		300.000
2019	Diciembre	0		300.000
TOTAL				\$3.100.000
AÑO	MES	CANCELADO	ABONO	SALDO
2020	Enero	300.000		0
2020	Febrero			300.000
2020	Marzo		4.000.000	0
2020	Abril	0		300.000
2020	Mayo	300.000		0
2020	Junio	0		300.000
2020	Julio	0		300.000
2020	Agosto	0		300.000
2020	Septiembre	0		300.000
2020	Octubre	0		300.000
2020	Noviembre	0		300.000
2020	Diciembre	0		300.000
TOTAL				\$2.700.000
AÑO	MES	CANCELADO	ABONO	SALDO
2021	Enero	0		300.000
2021	Febrero	0		300.000
2021	Marzo	0		300.000
2021	Abril	0		300.000
2021	Mayo	0		300.000
2021	Junio	0		300.000
2021	Julio	0		300.000
2021	Agosto	0		300.000
2021	Septiembre	0		300.000
2021	Octubre	0		300.000
2021	Noviembre	0		300.000
2021	Diciembre	0		300.000
TOTAL				\$3.600.000
AÑO	MES	CANCELADO	ABONO	SALDO
2022	Enero	0		300.000
2022	Febrero	0		300.000
2022	Marzo	0		300.000
2022	Abril	0		300.000
2022	Mayo	0		300.000
2022	Junio	0		300.000
2022	Julio	0		300.000
2022	Agosto	0		300.000
TOTAL				\$2.400.000

4) Mayo a Diciembre del 2.018; los meses de Enero, marzo, mayo a diciembre de y un saldo del mes de abril 2019; febrero, Abril, junio a Diciembre de 2020; Enero a Diciembre de 2021; Enero a Agosto de 2022; lo cual arroja un total de 47 meses de los cuales canceló cuatro (4) meses de canon de arrendamiento (Abril de 2018, Febrero de 2019, Enero y Mayo de 2020), más dos abonos realizados en el mes abril de 2019 por un valor de \$200.000, y otro el 30 de marzo de 2020 por valor de \$4.000.000, quedando pendiente hasta la fecha Treinta y Tres (33) meses como cánones vencidos, que es la suma de **NUEVE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/L (\$9.900.000) M/L** como canon de arrendamiento.

5) El demandado renunció expresamente a la constitución en mora y a todos los requerimientos legales.



- 6) *El demandado está en mora en el pago de la renta mensual del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, razón por la cual el señor **WILKIN ENRIQUE DE LA HOZ MEZA**, me ha conferido poder especial para entablar la correspondiente acción.*
- 7) *El inmueble objeto de la Litis, fue arrendado para ser destinado a vivienda familiar.*

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

PRETENSIONES.

La parte demandante, señor WILKIN ENRIQUE DE LA HOZ MEZA, actuando por conducto de apoderado judicial demandó al señor JULIAN DE JESUS GUERRERO CORONADO, para que mediante el presente proceso Verbal Sumario, se hicieran las siguientes declaraciones:

- 1) *Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento consignado en la Escritura Publica N° 258 del 11 de Abril de 2018 de la Notaría Única del Circulo de Sabanalarga Atlántico, suscrito entre los señores WILKIN ENRIQUE DE LA HOZ MEZA y JULIAN DE JESUS GUERRERO CORONADO, por falta de pago en el canon mensual de la renta convenida, respecto del periodo comprendido entre los meses de Mayo a Diciembre del 2.018; los meses de Enero, marzo, mayo a diciembre de y un saldo del mes de abril 2019; febrero, Abril, junio a Diciembre de 2020; Enero a Diciembre de 2021; Enero a Agosto de 2022; lo cual arroja un total de 47 meses de los cuales canceló cuatro (4) meses de canon de arrendamiento (Abril de 2018, Febrero de 2019, Enero y Mayo de 2020), más dos abonos realizados en el mes abril de 2019 por un valor de \$200.000, y otro el 30 de marzo de 2020 por valor de \$4.000.000, quedando pendiente hasta la fecha Treinta y Tres (33) meses como cánones vencidos, que es la suma de NUEVE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/L (\$9.900.000) M/L como cánones vencidos, referido al inmueble ubicado en la en la Carrera 22 entre Calles 31 y 32 Manzana 359 N° 31 – 25 de acuerdo con la actual nomenclatura urbana del municipio de Sabanalarga Atlántico, identificado catastralmente bajo el N°010003590010000 e inscrito en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga bajo el N° 045-71088, la cual consta de sala, comedor, dos alcobas, cocina y baño interno, sus anexidades y demás dependencias, junto con el solar que la contiene, cuyas medidas y linderos son las siguientes: NORTE: Linda con Carrera 22 en medio, haciendo frente a predios de Rosember Ortega Lores, lado que mide 8.00 Metros, SUR: Linda con predios de Fanny De la Rosa, lado que mide 8.00 Metros, ESTE: Linda con predios de Biada Rodríguez de Coronado, lado que mide 10.00 Metros, OESTE: Linda con predios de Jhony Lascano, lado que mide 10.00 Metros.*
- 2) *Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la desocupación y entrega del inmueble referido al demandante.*
- 3) *Qué de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de restitución.*
- 4) *Que se condene en costas al demandado*

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 29 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 los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, aportó las correspondientes certificaciones de recibido, tanto de la citación, como del aviso, para lo cual allegó las guías Nos. 700084267169 y 700092626483, respectivamente.

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 sub-judice, encontramos que se encuentra acreditada la legitimación en la causa por activa, toda vez que fue la parte demandante, señor WILKIN ENRIQUE DE LA HOZ MEZA, quien entregó en arrendamiento al señor JULIAN DE JESUS GUERRERO CORONADO, 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. 258 del 11 de abril de 2018, 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 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 bajo estudio, la parte demandante, señor WILKIN ENRIQUE DE LA HOZ MEZA, señala en su demanda que, en la fecha del 11 de abril de 2018, suscribió con el señor JULIAN DE JESUS GUERRERO CORONADO, un contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en el perímetro



urbano del municipio de Sabanalarga, Atlántico, situado en la Carrera 22 entre Calles 31 y 32 Manzana 359 No. 31 – 25, de esta municipalidad.

Que en dicho contrato se pactó un canon de renta mensual de TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$300.000 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 mayo de 2018, 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, 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 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, señor JULIAN DE JESUS GUERRERO CORONADO, 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 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 JULIAN DE JESUS GUERRERO CORONADO, dentro del presente asunto judicial, por las consideraciones expuestas anteriormente.
2. DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 11 de abril de 2018, entre los señores WILKIN ENRIQUE DE LA HOZ MEZA, en calidad arrendador y el señor JULIAN DE JESUS GUERRERO CORONADO, en calidad de arrendatario, por incumplimiento de los arrendatarios en el pago de los cánones de arrendamiento.
3. ORDENAR la restitución por parte del señor JULIAN DE JESUS GUERRERO CORONADO, del 50% del inmueble objeto del presente conflicto jurídico, ubicado en la Carrera 22 entre Calles 31 y 32 Manzana 359 No. 31 – 25, de acuerdo con la actual nomenclatura urbana del municipio de Sabanalarga, Atlántico, registrado con matrícula inmobiliaria No. 045-71088 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, Atlántico. Para tal efecto, se conmina a la parte demandada, señor JULIAN DE JESUS GUERRERO CORONADO, 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 JULIAN DE JESUS GUERRERO CORONADO, 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. 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

<p>JUZGADO 3° PROMISCO MUNICIPAL EN ORALIDAD SABANALARGA, ATLANTICO</p> <p>Sabanalarga, 26 de Abril de 2023</p> <p>El presente auto se notifica por Estado No. 059</p>  <p>EWAR DAVID RUIZ PAJARO SECRETARIO</p>

HC

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: **622abc6b750b2eea5baa35b9609985a01eb8c8372b9aca24ae1fa9d5a6e98e3a**

Documento generado en 25/04/2023 04:12:03 PM

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