



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, nueve (9) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)


EWAR RUIZ PAJARO
Secretario

JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DE SABANALARGA EN ORALIDAD .
Sabanalarga, nueve (9) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO	VERBAL SUMARIO – RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICACION	08-638-40-89-003-2019-00307-00
DEMANDANTE	AIDEE MARIA AHUMADA ESTRADA
DEMANDADOS	VINAMAC S.A.S.

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 AIDEE MARIA AHUMADA ESTRADA, en contra de la sociedad VINAMAC S.A.S.

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.- Con fecha del primero (1°) de Mayo de 2016, mi poderdante AIDEE MARIA AHUMADA ESTRADA, celebró contrato escrito de arrendamiento con la señora LINDSAY TORRES BERRIO, quien para entonces representaba la firma VINAMAC S.A.S., identificada con NIT No. 900.388-399-3 de Barranquilla, respecto del siguiente bien comercial, casa ubicada en la ciudad de Sabanalarga-Atlántico, en la Carrera 18 No. 24-05, esquina, destinado para la exhibición y comercialización de muebles en madera y metal, dirigido al hogar, oficinas, carpintería arquitectónica, y línea institucional; carpintería metálica, rejas en aluminio, hierro y acero inoxidable; distribución de productos como son: pinturas, madera, triplex, herrajes y productos de decoración para interiores y exteriores, cortinas, persianas, alfombras, pisos decorativos, accesorios decorativos, etc., tal como reza en la cláusula primera del contrato,

2.- El valor de la renta o canon de arrendamiento inicialmente se pactó o acordó en la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$1.875.000.00) mensuales, que el arrendatario debía pagar en forma anticipada al arrendador o a su orden, mediante consignación a la cuenta pactada, en este caso a la cuenta de ahorros No. 0266-0023-8039 de DAVIVIENDA, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, durante los doce (12) meses de ejecución del contrato, según quedó consignado en la cláusula segunda de dicho contrato, canon que en la actualidad está por la suma de DOS MILLONES OCHENTA MIL PESOS (\$2.080.000.00), por haberlo reajustado de común acuerdo las partes, desde el mes de mayo de 2018,

3.- Las partes contratantes también acordaron según el contexto de la cláusula Sexta del contrato, que el arrendatario pagará oportuna y totalmente los servicios públicos prestados al inmueble, desde la fecha en que comienza el arrendamiento hasta su restitución y la mora en dicho pago será causal de incumplimiento.

4.- Actualmente el inmueble- local comercial se encuentra ocupado por la empresa arrendataria y allí desarrolla su actividad comercial contenida en la cláusula primera del contrato y que inicialmente quedó descrita, pero a raíz de la mora inicial en dos (2) meses mi poderdante les hizo llegar por correo certificado comunicación con fecha del 1° de Febrero de 2019, donde les informaba de la terminación del contrato por mora, pese a que no estaba obligada a ello, a lo que recibió respuesta de parte de la empresa arrendataria donde le ponían en conocimiento la situación por la que



atravesaba la empresa y planteándole una espera para solucionar tal situación, pero el tiempo ha venido transcurriendo y hasta el momento persiste la mora y no se vislumbra solución a la vista,

5.- La empresa arrendataria ha venido incumpliendo el contrato en forma reiterativa, ya que desde el mes de Febrero del presente año, hasta el mes de Junio que también corrió, no ha cancelado un solo peso por concepto de cánones de arrendamiento, por lo que en consecuencia adeuda hasta la presente por este concepto cinco (5) meses, que dan en total la suma de diez millones cuatrocientos mil pesos (\$10.400.000.00); y por cuenta de los servicios públicos adeuda a la Empresa Triple A la suma de \$551.283.00 y a la empresa Electricaribe la suma de \$1.019,670.00,

6.- El arrendatario renunció a todo requerimiento para constituirlo en mora por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas del contrato, tal como consta en el cláusula novena del mismo,

7.- En la cláusula Décima Cuarta del contrato, quedó estipulado que dicho acuerdo presta mérito ejecutivo para exigir del arrendatario y a favor del arrendador el pago de los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el arrendatario, de los servicios públicos y de cualquier otra suma pactada y no cancelada, y

8.- La señora AIDEE MARIA AHUMADA ESTRADA, quien es la arrendadora, me ha otorgado poder especial, amplio y suficiente para instaurar esta demanda, por tanto soy legítimo accionante activo en este caso.

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

PRETENSIONES.

La parte demandante, señora AIDEE MARIA AHUMADA ESTRADA, actuando por conducto de apoderado judicial demandó a la sociedad VINAMAC S.A.S., para que mediante el presente proceso Verbal Sumario, se hicieran las siguientes declaraciones:

A.- Declarar que entre los señores AIDEE MARIA AHUMADA ESTRADA, arrendadora, y la empresa VINAMAC S.A.S., representada legalmente por el señor JAIRO LEON GONZALEZ PEREZ, arrendataria, respectivamente, existe un contrato de arrendamiento de local comercial sobre el inmueble ubicado en la Carrera 18 No.24-05, esquina, de esta ciudad, contrato que fue celebrado el día 1º de mayo de 2016.

B.- Que la empresa demandada, se encuentra en mora de pagar las rentas o cánones de arrendamiento estipulados durante el periodo desde el mes de Febrero al mes de Junio de 2019, y que incumplió el contrato por este concepto para un valor total de diez millones cuatrocientos mil pesos (\$10.400.000.00), como también por concepto de los servicios públicos prestados al inmueble en las sumas indicadas en esta demanda,

C.- Decretar en virtud de lo anterior, la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial a que alude este asunto, celebrado el día 01 de mayo de 2016,

D.- Que como consecuencia de la terminación del vinculo contractual, se ordene la restitución del inmueble arrendado ubicado en la Carrera 18 No. 24-05 de la ciudad de Sabanalarga,

E.- En caso de no restitución ordenar el lanzamiento de la demandada del bien inmueble de que trata este asunto, indicado anteriormente, comisionando para el efecto al Alcalde Municipal de Sabanalarga y

F.- Condenar en costas a la demandada.

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 25 de julio de 2019; 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 la notificación electrónica remitida a los correos electrónicos indicados en el Certificado de Existencia y Representación de la sociedad demandada, sin que a la fecha comparecieran a hacer uso de su derecho de defensa.

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, la señora AIDEE MARIA AHUMADA ESTRADA, quien entregó en arrendamiento a la sociedad VINAMAC S.A.S., 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 del 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 Notaria única del Círculo de Sabanalarga, Atlántico. Téngase presente que la relación tenencial no fue cuestionada por la demandada, 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, la señora AIDEE MARIA AHUMADA ESTRADA, señala en su demanda que, en la fecha del 1 DE MAYO DE 2016, suscribió con la señora LINDSAY TORRES BERRIO, quien en dicho instrumento actuó como Representante Legal de la sociedad VINAMAC S.A.S., un contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la carrera 18 No. 24-05, del perímetro urbano del municipio de Sabanalarga, Atlántico.

Que en dicho contrato se pactó un canon de renta mensual de UN MILLON, OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$1.875.000 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 febrero de 2019, 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 periodos, o 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 hiciera 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 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la ley 2213 de 2022, por analogía procesal se dará por notificada a la parte demandada en los términos del parágrafo 2°, Numeral 4° del artículo 293 del Código General del Proceso; 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, sociedad VINAMAC S.A.S., 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, SOCIEDAD VINAMAC S.A.S., dentro del presente asunto judicial, por las consideraciones expuestas anteriormente.
2. DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 1 de mayo de 2018 entre la señora AIDEE MARIA AHUMADA ESTRADA, en calidad arrendador y la sociedad VINAMAC S.A.S., en calidad de arrendatario, por incumplimiento de los arrendatarios en el pago de los cánones de arrendamiento.
3. ORDENAR la restitución por parte de la sociedad VINAMAC S.A.S., del inmueble objeto de contrato, ubicado en la Carrera 18 No. 24-05, de acuerdo con la actual nomenclatura urbana del municipio de Sabanalarga, Atlántico. Para tal efecto, se conmina a la parte demandada, VINAMAC S.A.S., a través de su representante Legal, a 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, VINAMAC S.A.S, 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

JUZGADO 3º PROMISCO MUNICIPAL EN ORALIDAD
SABANALARGA, ATLANTICO

Sabanalarga, 12 de FEBRERO de 2023

El presente auto se notifica por Estado No. 017

EWAR DAVID RUIZ PAJARO
SECRETARIO



Firmado Por:

Rosa Amelia Rosania Rodriguez

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Juzgado 003 Promiscuo Municipal

Sabanalarga - Atlántico

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: **72cef2b76c6f6cfdc8be95002d67fcd6daafbe073b8944be86c56a1edf99d664**

Documento generado en 09/02/2024 01:34:17 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>