

Sabanalarga, diecinueve (19) de Marzo de dos mil veintiuno (2021).-

REFERENCIA: 08-638-40-89-003-2020-00350-00.
PROCESO: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE: JOAQUIN GUILLERMO GARCIA QUIROZ.
DEMANDADO: MALAQUIAS ARENAS DIAZ.

• ASUNTO:

Para resolver lo pertinente, ha pasado al despacho el presente proceso VERBAL SUMARIO - RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, promovido a título personal por el señor JOAQUIN GUILLERMO GARCIA QUIROS, contra MALAQUIAS ARENAS DIAZ.

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.-

Actuado en nombre propio, el Doctor JOAQUIN GUILLERMO GARCIA QUIROS, demandó al señor MALAQUIAS ARENAS DIAZ, para que se hiciera mediante el presente proceso Verbal Sumario, las siguientes declaraciones:

- 1.- Que, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento demostrado y consignado en el contrato escrito de arrendamiento que nos ocupa, y referente con el predio (inmueble) urbano que tiene las siguientes individualidades y características: El Local de la Esquina del Inmueble que tiene las siguientes individualidades y características: Una casa de mampostería, con techos de Eternit, Pisos de Cemento, constante de dos alcobas, sala comedora, cocina, y baño con sus servicios sanitarios, junto con el solar que la contiene, ubicado en perímetro urbano del municipio de Sabanalarga atlántico, situado en la calle 22 marcado con el No. 10-112. Inmueble de la nomenclatura actual de Sabanalarga atlántico y M.I. No. 045-33085 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de -Sabanalarga Atlántico; y comprendido entre los siguientes linderos y medida: **NORTE:** - Linda con la carrera ¡1. Lado que mide veintitrés metros (23,00). **SUR:** - Linda con predio de Gilberto Sarmiento. Lado que mide veintiún metros (21,00) **ESTE:** - Linda con predio de Bertha Olmos. Lado que mide siete metros (7metros). **OESTE:** - Linda con la calle 22. Lado que mide diez metros (10 metros). Y...

2.- Que, como consecuencia de la anterior declaración se ordene la desocupación y entrega del inmueble referido al demandante, se notifique de ello a la autoridad pertinente, para que realice las diligencias pertinentes.

3.- Que, de no realizarse la entrega del inmueble durante la ejecutoria de la sentencia, se realice y practique por el Honorable Despacho del señor Juez, la diligencia de (lanzamiento) restitución del inmueble.

Que se condene y ordene al demandado pagar:

a. Los cánones de arrendamientos adeudados (7meses) y las siete mesadas del servicio de agua, aseo y alcantarillado por valor TOTAL ADEUDADO DE: DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL (\$ 2'380'000.00)

PESOS M.L.

Más...

- b. Los cánones de arrendamientos causados hasta la fecha en que se realice la diligencia de restitución y/o se realice la entrega por el demandado.
- c. Los intereses legales hasta la fecha en que se haga el pago total de la deuda.
- d. Los reajustes anuales desde cuando se inició la obligación hasta cuando se haga la diligencia de lanzamiento o restitución.

5.- condene en costas al demandado.

6.- Se ordenen realizar las diligencias pertinentes solicitadas y de Ley, y se decrete y ordene la Notificación Personal de la admisión de la presente demanda al demandado, conforme con la ley para estos casos según el Decreto 806 de 2020 y demás normas pertinentes ya que se desconoce el Correo electrónico del demandado.

7.- Que se me reconozca personería jurídica para actuar en causa propia y conforme a la Ley.

Las pretensiones, se sustentan en los hechos que literalmente se transcriben:

PRIMERO: Que en aquella fecha, ósea el 13 de julio de 2018, los contratantes y/o los aquí demandante (el señor JOAQUÍN GUILLERMO GARCÍA QUIROZ en calidad arrendador) y el demandado (el señor MALAQUIAS ARENAS DIAZ en calidad de arrendatario), pactaron, establecieron por escrito el contrato de arrendamiento del inmueble en mención (el predio inmueble) urbano que tiene las siguientes individualidades y características: el local de esquina del inmueble que tiene las siguientes individualidades y características: Una casa de mampostería, con techos de Eternit, Pisos de Cemento, constante de dos alcobas, sala comedora, cocina, y baño con sus servicios sanitarios, junto con el solar que la contiene, ubicado en perímetro urbano del municipio de Sabanalarga atlántico, situado en la calle 22 marcado con el No. 10-112. Inmueble ce la nomenclatura actual de Sabanalarga atlántico y M.I. No. 045-33085 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga Atlántico; y comprendido entre los siguientes linderos y medida: NORTE: - Linda con la carrera 11. Lado que mide veintitrés metros (23,00). SUR: - Linda con predio de Gilberto Sarmiento. Lado que mide veintiún metros (21,00) ESTE: - Linda con predio de Bertha Olmos. Lado que mide siete metros (7metros). OESTE: - Linda con la calle 22. Lado que mide diez metros (10 metros).

SEGUNDO: - Que las partes (el señor JOAQUÍN GUILLERMO GARCÍA QUIROZ en calidad arrendador) y el demandado (el señor MALAQUIAS ARENAS DIAZ en calidad de arrendatario), acordaron y ratificaron el contrato de arrendamiento del predio urbano en mención, y/o especificaron y fijaron las cláusulas que lo regirían de manera escrita...

1. *Que, como canon de arrendamiento mensual, la suma de trescientos Mil (300.000o.o.) Pesos M.L., lo que se pagarían en efectivo, dentro de los primeros cinco días de cada mes vencido y que de acuerdo con la normatividad legal para estos casos deberían ser pagados mes por mes vencido, en la residencia del propietario y/o el arrendador. Además, que pagaría oportunamente los servicios públicos*
2. *Que como termino o periodo del contrato, se fijó de seis (6) meses, ósea, del 13 de julio de 2018 hasta el 12 de enero de 2019. Y el cual se podía renovar automáticamente si uno de los contrayentes no manifestaba oportunamente al otro, su deseo de finalizarlo. Y contrato que en efecto sucedió, que se renovó automáticamente hasta la presente. Y ...*
3. *Que los servicios públicos de gas, luz, agua, alcantarillado y aseo del inmueble, los pagaría el arrendatario mes por mes vencido, y pago que debía realizarse ante las mismas empresas de servicios públicos, y lo cual no hizo el arrendatario en los últimos meses, por lo que lo hizo el arrendador.*

TERCERO: - Que el contrato de arrendamiento sostenido, se encuentra vigente entre las partes, toda vez que se prorroga automáticamente de acuerdo con la cláusula 10 del contrato. Y que por encontrarse moroso en el pago tanto de los cánones y el servicio de agua, aseo y alcantarillado, se puede por el arrendador pedir su terminación según con lo establecido por el ordinal 1o. del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, así como lo contemplado por el contrato de arrendamiento. Y de acuerdo con las normas afines y que rigen vigentemente estos asuntos.

CUARTO: - Que el demandado incumplió la obligación de pagar la renta o cánones de arrendamiento mensualmente, así como los servicios públicos de aseo, agua y alcantarillado desde el mes de abril del 2020, solo que el arrendador demandante, no pidió entonces la terminación del contrato debido a la pandemia que hoy afecta a la humanidad y en especial al Municipio de Sabanalarga, y además porque el arrendador considero al arrendatario y que lo debía esperar por las mismas razones, y por lo que permitió que se prorrogara nuevamente el contrato de acuerdo con la cláusula 10 del contrato. Pero que, independientemente a ello. En efecto el demandado adeuda los cánones de arrendamiento y servicios de aseo, agua y alcantarillado y los que ha tenido que pagar ante la entidad tripe AAA el arrendador; correspondientes a los periodos mensuales comprendidos desde...

Periodo	Valor Canon	Agua, Aseo y Alcantarillado
- Del 13 de abril del 2020 al 12 de mayo del 2020... 300.000 Pesos M.L... \$ 40.00 pesos - Del 13 de mayo del 2020 al 12 de junio del 2020...300.000 Pesos M.L... \$ 40.00 pesos - Del 13 de junio del 2020 al 12 de julio del 2020...300.000 Pesos M.L... \$ 40.00 pesos - el 13 de julio del 2020 al 12 de agosto del 2020...300.000 Pesos M.L... \$ 40.00 pesos - Del 13 de agosto del 2020 al 12 de septbre del 2020... 300.000 Pesos M.L... \$40.000 pesos - Del 13 de septbre del 2020 al 12 de octubre del 2020... 300.000 Pesos M.L... \$40.000 pesos - Del 13 de octubre del 2020 al 12 de novbre del 2020... 300.000 Pesos M.L... \$ 40.000 pesos		

Ósea que...

Arrendatario y/o el deudor moroso, adeuda un total de 7 cánones y/o mensualidades de arrendamiento y 7 mesadas del servicio de agua, aseo y alcantarillado.

TOTAL, ADEUDADO: DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$ 2 380.000, oo) PESOS M.L.

Más los cánones de arrendamiento causados hasta cuando se haga efectiva la presente petición (la demanda).

Los reajustes legales anuales decretados por el gobierno nacional para los cánones de arrendamientos desde cuando se realizó el contrato hasta ja fecha en que se cumpla la petición formulada. Y los intereses legales causados hasta cuando se cancele la totalidad de la obligación.

QUINTO: - Que, conforme con la Ley vigente que rige el referido contrato de arrendamiento, se desprende que el incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por parte del arrendatario dará derecho al arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

SEXTO: - Que, se comunica la presentación de la demanda al demandado por correo certificado a su dirección de domicilio y/o al inmueble arrendado, al mismo momento de la presentación de la misma por desconocer el correo electrónico del demandado. Ello de acuerdo con el Decreto 806 del 2020.

SÉPTIMO: - Que, el demandado esta en mora en el pago de la renta o cánones mensuales de arrendamiento del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, razón por la el Dr.

JOAQUÍN GUILLERMO GARCÍA QUIROZ, actúa e instauro el presente o la correspondiente acción y/o la presente demanda.

• **ACTUACION PROCESAL:**

La demanda se admitió por auto de fecha 18 de Noviembre del 2.020, ordenándose notificar la existencia del proceso al demandado en los términos del numeral 2 del artículo 384, en concordancia con los artículos 291 y 292 del C. G del P., asimismo, se ordenó correr traslado por el término de 10 días a la parte pasiva.

Posteriormente, el demandado se notificó virtualmente a través de apoderado judicial, Dr. FAJITT JOSE AHUMADA ARIZA, el día 12 de enero del 2.021, allegando en la misma fecha al correo institucional del despacho su contestación de demanda y propuso la excepción de mérito de “FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR Y PAGO TOTAL DEL CANON Y SERVICIOS PUBLICOS, sin demostrar que hubiese cancelado los cánones y servicios públicos adeudados.

De esta forma, como quiera que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, ni incidente alguno por resolver, se procede a decidir de fondo, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

El numeral 3º, Inciso 2º del Artículo 278 del C.G.P., predispone que en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, cuando no hubiere pruebas por practicar.

Por su parte, el inicio 2º, Parágrafo 3º del Artículo 390 ibídem., prevé:

“Cuando se trate de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.”

En revisión detallada del instructivo, se advierte que los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia en el Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente se cumplen en el libelo.

Las partes demandante y demandada, se encuentran legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva, en su carácter de arrendador y arrendatario, respectivamente.

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

El contrato fue aportado en copia autentica (folios 14 a 17 del plenario), al tenor de lo dispuesto en el artículo 244 del C. General del Proceso, constándose en dicho documento

las obligaciones de las partes, la destinación del bien, además, el contrato no fue tachado u objetado en su firma y contenido por el extremo pasivo.

Una de las obligaciones del arrendatario es cancelar el canon de arrendamiento en la forma y término estipulado en el contrato, según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil; en éste caso, alega la parte actora que el demandado se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento y los servicios públicos de agua, aseo y alcantarillado, causados desde el mes de Abril del 2020.

La mencionada causal mora en el pago de los cánones de arrendamiento, fue desvirtuada por el arrendatario en su contestación de demanda, bajo el pretexto de que dicho incumplimiento obedeció a la pandemia y a la existencia de un acuerdo establecido con el arrendador, del cual no se allegó prueba alguna con que se pudiera demostrar sumariamente su existencia.

Con relación a los servicios públicos, adujo el pago de los mismos y para ello allegó las facturas N° 2072280094 de Gases del Caribe, por valor de \$26.238, correspondiente al mes de Septiembre de 2020, y la N° 2180415 de Air-e, por valor de \$31.280, correspondiente a Noviembre 11 de 2020, siendo que la parte activa invoca en incumplimiento en el pago de los servicios públicos de agua, aseo y alcantarillado.

Sumado a lo anterior, como quiera que la parte demandada, señor MALAQUIAS ARENAS DIAZ, no acreditó el pago de los cánones en mora y de los servicios públicos de agua, aseo y alcantarillado, y tampoco consignó oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones causados durante el trámite del proceso, se determinará no ser oído en el proceso, de conformidad al inciso 2º, Numeral 4º del Artículo 384 del C.G.P.

En corolario a lo anterior, de conformidad con lo pregonado por el numeral 1º del Art. 384 del C. General del Proceso, esto es, el acompañamiento a la demanda de plena prueba del contrato de arrendamiento, corresponde al Juzgado dictar sentencia ordenando la restitución del inmueble y declarando la terminación del contrato por incumplimiento del demandado en sus obligaciones.

Por otra parte, como quiera que la parte demandada al momento de contestar la demanda no presentó objeción alguna respecto a la estimación del valor de los cánones de arrendamiento en mora y servicios públicos de agua, aseo y alcantarillado al tiempo de la impetración de la demanda, se condenará al arrendatario al pago de los mismos, como también de los que se generen con posterioridad hasta la entrega real y física del inmueble ordenado en restitución.

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 MALAQUIAS ARENAS DIAZ, dentro del presente asunto judicial, por las consideraciones expuestas anteriormente.

2. Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 13 de Julio de 2018, entre el señor JOAQUÍN GUILLERMO GARCÍA QUIROZ, en calidad arrendador y el señor MALAQUIAS ARENAS DIAZ, en calidad de arrendatario, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y de los servicios públicos domiciliarios de agua, aseo y alcantarillado.
3. Decretar restitución del inmueble objeto del presente conflicto jurídico, el cual se encuentra ubicado en el Municipio de Sabanalarga- Atlántico, en la calle 22 N° 10-112 de acuerdo con la actual nomenclatura urbana del municipio de Sabanalarga, Atlántico.

Para tal efecto, se conmina a la parte demandada, señor MALAQUIAS ARENAS DIAZ, restituir dicho inmueble dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de ésta providencia; con la advertencia, que si no lo hiciere voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar a la Alcaldía Municipal de Sabanalarga – Atlántico, para su entrega, una vez la parte pretensora informe al Despacho del incumplimiento del arrendador, sin que sea necesario auto que así lo disponga.

4. Condenase a la parte demandada, señor MALAQUIAS ARENAS DIAZ, al pago de la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/L (\$2.380.000,00), correspondiente al valor de los cánones de arrendamiento en mora y servicios públicos de agua, aseo y alcantarillado al tiempo de la impetración de la demanda, así como también de los que se generen con posterioridad, hasta que concurra la entrega real y física del inmueble ordenado en restitución.
5. Condenase al demandado a pagar las costas del proceso. Tásense por Secretaría.
6. Fíjense como agencias en derecho a cargo de la parte demandada la suma de \$238.000.
7. Ejecutoriada esta providencia, procédase al archivo de las presentes diligencias previa anotación en los libros respectivos.

LA JUEZ

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE 2



ROSA A. ROSANIA RODRIGUEZ

Juzgado Tercero Promiscuo
Municipal Oralidad de
Sabanalarga (Atlántico)

Sabanalarga, 23 de marzo de
2021

Notificado por estado N.º 036



MAURICIO A. MUNERA MIRANDA
SECRETARIO

Firmado Por:

ROSA AMELIA ROSANIA RODRIGUEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 003 PROMISCO MUNICIPAL SABANALARGA

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:

**b243a22f496ea7554e0cce1a80089829c4f3da9c71ee6ea83a8eb0
1275d0dc57**

Documento generado en 19/03/2021 06:34:42 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>