



JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL DE MAGANGUÉ

Magangué (Bolívar), dieciséis (16) de octubre de dos mil veinte (2020)

PROCESO RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

DTE: Nubia Sofía Maure Mendoza

DDO: Saray Isabel Ferias Camargo

RAD. 13 430 40 89 003 2020 00096

Al despacho el proceso Verbal de Restitución de inmueble arrendado de la referencia, para decidir lo que en derecho corresponda.

ANTECEDENTES:

NUBIA SOFÍA MAURE MENDOZA, a través de apoderado judicial, formuló demanda verbal de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, contra SARAY ISABEL FERIAS CAMARGO, la cual correspondió por reparto para su conocimiento, a este despacho judicial.

Lo anterior lo funda en los siguientes hechos:

- 1.-) La señora NUBIA SOFÍA MAURE MENDOZA, celebró el día 30 de marzo de 2014, con SARAY ISABEL FERIAS CAMARGO, un contrato escrito de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Cra 9ª N° 12-3 del Barrio Isla de Cuba de esta ciudad, contrato que se ha ido prorrogando.
- 2.) En el contrato en mención se pactó un término de duración de un (1) año, contados a partir del 30 de marzo de 2014, prorrogándose hasta la fecha, y se fijó como precio inicial de la renta la suma de \$70.000 mensuales, monto que a hasta el mes de marzo de 2019 ascendió a \$90.000.
- 3.) La parte demandada adeudando a la demandante los cánones de arriendo de los meses de enero, febrero y marzo de 2020.

PRETENSIONES:

Están dirigidas a obtener declaración que disponga la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, por el incumplimiento de la arrendataria de sus obligaciones, consistente en la falta de pago de la renta o cánones que se dejaron de cubrir en la ejecución del contrato, y como consecuencia de ello, el arrendatario disponga la desocupación y entrega del inmueble a través del juzgado o por comisionando, que de no poderse efectuar la restitución, se reconozca el derecho de retención de los bienes muebles y demás enseres que se llegaren encontrar en el inmueble, que se condene en costas al demandando.

ACTUACIONES DEL DESPACHO:

La demanda fue admitida mediante auto del 16 de marzo de 2020, a la parte demandada SARAY ISABEL FERIAS CAMARGO, se le envió citatorio el 23 de julio de 2020, por intermedio de la empresa postal 4-72, con numero de guía RB771432431CO y luego se le envió aviso por el mismo medio el 4 de agosto de 2020, la parte demandada no compareció al despacho.

CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales de capacidad para ser parte, capacidad procesal, demanda en forma y competencia del juez, se encuentran acreditados en el juicio por lo que el juzgado no se detendrá en su estudio, y como tampoco se observa vicio que genere la nulidad que pudiera invalidar total o parcialmente la actuación, se procede, entonces, al estudio de fondo del presente asunto.

De la revisión que se realiza a la demanda, observa el despacho que la misma cumple con el requisito especial exigido por el artículo 384 del Código General del Proceso, pues, como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en litigio, se allegó prueba escrita del mismo¹, cumpliéndose a cabalidad lo que en este tópico exige la norma procedimental en cita.

Según nuestra legislación, 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. Civil.)

Son, pues, estos los presupuestos esenciales del contrato de arrendamiento:

- a- Una cosa o bien cuyo uso o goce concede una parte denominado arrendador al otro denominado arrendatario.
- b- Un precio que el arrendatario debe pagar como contraprestación por el uso o goce de la cosa que el arrendador entrega.

Luego, el arrendamiento es un contrato consensual: vasta el acuerdo de voluntades –puede ser escrito o verbal-; es bilateral, pues las partes que en él intervienen se obligan recíprocamente; es oneroso, pues tiene como objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno en beneficio del otro, es por ello que el contrato genera obligaciones para ambas partes.

En el sub júdice, la causal de terminación del contrato de arrendamiento alegada por el actor es la mora en el pago de parte del mes de enero de 2019, pues realizó un abono por la suma de \$657.000, quedando en mora de pagar al actor los cánones de arriendo de los meses de febrero a septiembre de 2019 y no haber los incrementos del IPC del gobierno para arrendamiento del local. Por su parte, el demandado pese haber sido notificado de la admisión de la demanda.

Colofón, conforme a las normas trasuntadas, se aplicará lo estatuido en el numeral 3 del artículo memorado, que a la sazón dice:

“Si el demandado no se opone en el término del traslado; el demandante presenta prueba del contrato y el juez no decreta pruebas de oficio, se dictará sentencia de lanzamiento”.

Ello por cuanto que, con la demanda se presentó prueba del contrato de arriendo en cuestión, tal como lo contempla la normatividad que regula el tema, en el cual se describe los elementos básicos del contrato de arriendo, las partes, el objeto materia del mismo, el precio y la forma de pago.

Recapitulando tenemos que, como una de las causales para dar por terminado, por justa causa, de manera unilateral, el contrato de arrendamiento por parte del arrendador, se encuentra *“La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato (Art. 22 de la Ley 820 de 2003)*. El no pagar la renta dentro del término pactado en el contrato, es un hecho violatorio de la principal obligación contractual del arrendatario, que autoriza al arrendador a solicitar la declaración judicial de terminación de la relación contractual. Por ello, al descender al caso de la especie, tenemos que la causal de terminación del contrato de arriendo, invocada por la parte actora, esto es, la mora en el pago de las mensualidades a partir de enero de 2019, se encuentra plenamente demostrada, pues con la prueba escrita (contrato de

¹ Folio 6-7.

arrendamiento) allegada al expediente se acreditó que la arrendataria está mora de pagas varias mensualidades, sin que se acerque al proceso a desvirtuar lo afirmado por la parte accionante, pese a que sobre ella recaía esta carga probatoria.

“...La mora, no sobra recordarlo, 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”². En el sub lite la demandada omitió ejecutar la prestación, esto es, el pago de los meses de enero a marzo de 2020, se itera, hasta el punto que en su contra hubo necesidad de promover el proceso que hoy ocupa nuestra atención.

En consecuencia, se decretará terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Cra 9ª N° 12-3 del Barrio Isla de Cuba de esta ciudad, celebrado entre NUBIA SOFÍA MAURE MENDOZA y SARAY ISABEL FERIAS CAMARGO, el 30 de marzo de 2014. Dicho bien debe ser restituido en un término de 10 días, contados a partir de la ejecutoria del presente proveído. En el evento de que la accionada no cumpla con la restitución, se comisionará al Alcalde Municipal de Magangué a quien se le asignan amplias facultades para sub-comisionar, para que realice la entrega mediante diligencia de lanzamiento, para ello se librá el despacho comisorio, si fuere el caso.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Magangué, Bolívar, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Decretar terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Cra 9ª N° 12-3 del Barrio Isla de Cuba de esta ciudad, celebrado entre NUBIA SOFÍA MAURE MENDOZA y SARAY ISABEL FERIAS CAMARGO, el 30 de marzo de 2014.

SEGUNDO: Ordenar la restitución del inmueble arrendado objeto de la demanda a favor de la parte demandante, para lo cual se concede a la demandada un término de Diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria del presente proveído.

TERCERO: Ordenar, en caso de que la demandada no cumpla con la restitución, dentro del lapso concedido en el numeral anterior, se realice la entrega mediante diligencia de lanzamiento, para lo cual se comisiona al Alcalde Municipal de Magangué a quien se le asignan amplias facultades para sub-comisionar. Líbrese el despacho comisorio con los injertos del caso.

CUARTO: Condenar al demandada-arrendatario, al pago de las costas generadas por este proceso. Fíjense las agencias en derecho en la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000). (Inciso Primero del numeral 1.2. del Artículo Sexto del Acuerdo 1887 de 2003 del C. S. de la J.).

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

EDUARDO ANDRES QUINTERO RODRIGUEZ
Juez

Firmado Por:

EDUARDO ANDRES QUINTERO RODRIGUEZ
JUEZ MUNICIPAL

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de Tutela del 25 de mayo de 2011. Rad: 47001-22-13-000-2011-00033-01. MP. Dr. William Namén Vargas.

JUZGADO 003 PROMISCO MUNICIPAL MAGANGUE

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:

d36a6f5a6db0be6744e44c72a25305945263d21a61f08543b830eb9f620359ca

Documento generado en 16/10/2020 03:48:22 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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