

INFORME SECRETARIAL. San Pelayo – Córdoba, 7 de octubre de 2020. Señora juez, doy cuenta a usted que el término de traslado se encuentra vencido y está pendiente resolver el recurso de súplica presentado en el presente asunto. PROVEA.-

  
EDWIN DE JESUS SALGADO GUERRERO  
SECRETARIO



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN PELAYO CÓRDOBA**  
**REPÚBLICA DE COLOMBIA**

San Pelayo - Córdoba, siete (07) de octubre de dos mil veinte (2020)

PROCESO: VERBAL RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: ESMERALDA LAVAN CRUZ  
DEMANDADO: AMAURY RAFAEL ESQUIVIA LENGUA Y OTRO  
RADICACIÓN: 23-686-40-89-001-2020-00014-00

VISTOS

Se resuelve la solicitud de adición, aclaración o complementación presentada por la demandante, a través de recurso de súplica, sobre la sentencia de fecha 27 de agosto de 2020.

ANTECEDENTES

Mediante sentencia de fecha 27 de agosto de 2020 se resolvió declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre la señora ESMERALDA GALVÁN CRUZ y los señores AMAURY RAFAEL ESQUIVIA LENGUA y EDUARDO SANTOS GUERRERO CORDERO, así como la restitución del inmueble ubicado en la carrera 4 No. 8 F – 2 y su correspondiente entrega por los demandados a la demandante.

Dentro del término de ejecutoria, la demandante presentó recurso de súplica con la finalidad de obtener la adición de la sentencia proferida, con dos razones fundamentales que a continuación se transcriben:

*“La sentencia proferida no se pronuncia en la parte resolutive de la condena de los cánones adeudados en concreto desde la demanda hasta la fecha de la sentencia, así como tampoco al pago del servicio público de agua, que constituyen la causa de la demanda de restitución del inmueble. Esa es la verdadera y justa razón de acudir a la justicia. Debe haber pronunciamiento claro de ello como lo establece el No. 4 del ART 384. Con todas las demás consecuencias allí previstas. Esto le da a la sentencia el carácter de ejecutable, constituyéndose en el título para exigir el pago por la vía ejecutiva. Más cuando los demandados no demostraron excepciones a la demanda. Este aspecto debe establecerse concretamente en las condenas.*

*2º. Por otro lado, también adolece la sentencia proferida del pronunciamiento en la parte argumentativa o motiva y más aún en la resolutive de la determinación que establece el Numeral 7 del ART 384 sobre el tratamiento a las medidas preventivas de embargo y retención de salarios decretados y que se encuentran vigentes en este asunto. Esto para que en el caso de que la demandante dentro de los treinta días siguientes a la ejecutoria de la sentencia no promueva la ejecución de la misma, se proceda al levantamiento de dichas medidas como lo prevé el inciso del Numeral 7 del ART referenciado”.*

CONSIDERACIONES

Se adentra el despacho en el estudio del asunto propuesto por la recurrente, relacionado con la solicitud de adición de la sentencia de fecha 27 de agosto de 2020, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 287 del Código General del Proceso, que reza:

PROCESO: VERBAL RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: ESMERALDA LAVAN CRUZ  
DEMANDADO: AMAURY RAFAEL ESQUIVIA LENGUA Y OTRO  
RADICACIÓN: 23-686-40-89-001-2020-00014-00

*“ARTÍCULO 287. ADICIÓN. Cuando la sentencia omite resolver sobre cualquiera de los extremos de la litis o sobre cualquier otro punto que de conformidad con la ley debía ser objeto de pronunciamiento, deberá adicionarse por medio de sentencia complementaria, dentro de la ejecutoria, de oficio o a solicitud de parte presentada en la misma oportunidad.*

*(...).*

*Dentro del término de ejecutoria de la providencia que resuelva sobre la complementación podrá recurrirse también la providencia principal”.*

En ese orden, se tiene que la adición de sentencias es una herramienta que implica una inferencia dentro del fondo del asunto, como quiera que su objetivo es permitir al juzgador pronunciarse sobre cuestiones de fondo que no fueron resueltas y sobre las cuales tenía el deber de hacerlo, ya porque constituía un extremo de la litis o por imposición legal.

Diversos doctrinantes han considerado que cuando en una sentencia se omite un pronunciamiento sobre algo que era oportuno resolver, se está frente a una sentencia *citra petita*, toda vez que lo resuelto en la sentencia no guarda completa consonancia con las pretensiones de la demanda. Por tal razón, la adición de la sentencia es procedente cuando, 1) se omite la resolución de un extremo de la litis, es decir, cuando se deja de decidir sobre aspectos propios del fondo del asunto puestos en consideración del juzgador; y, 2) cuando no se resuelven aspectos que por orden legal deber resolverse. Con todo, la adición no puede constituir una modificación de lo ya resuelto.

Teniendo en cuenta lo expuesto, se aborda el caso concreto, partiendo para ello de lo pretendido en la demanda de restitución de inmueble arrendado de la referencia, en la que se pidió, primero, que se declarara la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre las partes, por incumplimiento en el pago de los cánones de arriendo pactados y adeudados a partir del mes de marzo de 2019 y hasta la restitución; segundo, se condenara a los demandados a restituir el inmueble arrendado; tercero, que no fueran oídos los demandados durante el trámite del proceso mientras no consignaren el valor de los cánones adeudados desde marzo de 2019, así como el pago de los servicios de agua causados y que se siguieren causando; y, la entrega del inmueble.

Respecto de estas, el Juzgado ordenó, como ya se indicó en el acápite de antecedentes, la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre la señora ESMERALDA GALVÁN CRUZ y los señores AMAURY RAFAEL ESQUIVIA LENGUA y EDUARDO SANTOS GUERRERO CORDERO, así como la restitución del inmueble ubicado en la carrera 4 No. 8 F – 2 y su correspondiente entrega por los demandados a la demandante; sin que se emitiera pronunciamiento, como bien lo indica la petente, respecto del pago de cánones y servicios públicos debidos, así como la permanencia de las medidas cautelares decretadas, por lo que se cumplen los presupuestos para adicionar la sentencia de 27 de agosto hogaño, siendo aspectos propios del fondo del asunto puestos a consideración, cuya resolución no modifica lo ya resuelto.

Ahora bien, con el fin de resolver sobre la obligación de los arrendatarios de pagar los cánones de arrendamiento, debe atenderse que las obligaciones que surgen para las partes dentro del contrato de arrendamiento de inmuebles, son las previstas en los artículos 1982 y siguientes del Código Civil. El artículo 2000 ibídem, señaló como una de las obligaciones del arrendatario el pago del precio o renta; y, siendo el arrendamiento un contrato sinalagmático perfecto, las obligaciones nacen recíprocamente desde su perfeccionamiento; el precio se constituye en la contraprestación a cargo del arrendatario por el goce que le concede el arrendador y legalmente no está sometido a condición distinta que la resolutoria tácita prevista en el artículo 1546 ejusdem, a cuyo tenor se faculta al arrendador para optar por exigir el cumplimiento o la resolución del contrato, con indemnización de perjuicios, cuando el arrendatario no paga la renta convenidas. Por otro lado, el artículo 2005 de la Ley 57 de 1887, estableció que al arrendatario le asiste la obligación de restituir la cosa al

PROCESO: VERBAL RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: ESMERALDA LAVAN CRUZ  
DEMANDADO: AMAURY RAFAEL ESQUIVIA LENGUA Y OTRO  
RADICACIÓN: 23-686-40-89-001-2020-00014-00

fin del arrendamiento, en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo. Para determinar el momento en el cual se termina el contrato de arrendamiento, el artículo 2008 del Código civil señala que el arrendamiento de cosas expira de los mismos modos de otros contratos, y especialmente, i) por la destrucción total de la cosa arrendada, ii) por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo, iii) por la extinción del derecho del arrendador y iv) por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto.

Así las cosas, emitida la sentencia judicial, surge para el arrendatario la obligación de restituir el inmueble arrendado, tal como lo prescribe el artículo 2005 del Código Civil, y la del arrendador de recibirlo, con el correlativo cese de las obligaciones a cargo de éste de permitir el goce del inmueble dado en arrendamiento y librarlo de toda turbación o embarazo en la tenencia de la cosa arrendada, estando de todos modos aquél en el deber de pagar la renta no solo durante la vigencia del contrato, sino durante todo el tiempo en que mantenga la cosa en su poder y la ocupe y hasta la efectiva restitución al arrendador. En tal sentido, las obligaciones finales derivadas del contrato de arrendamiento solo se extinguen cuando el arrendatario cumple la prestación debida, hecho que se presenta, en lo que respecta a la obligación del restituir el inmueble, cuando se produce efectivamente la devolución del inmueble arrendado.

En cuanto a la obligación de los arrendatarios del pago de los cánones de arrendamiento, se observa que en el contrato referido se pactó lo siguiente: “SEXO: Contraprestación y forma de pago: EL ARRENDATARIO pagará AL ARRENDADOR como contraprestación el valor del canon en la suma de TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (380.000), los cuales se causarán anticipadamente a partir de que se inicie este contrato y sucesivamente dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes en efectivo y en el lugar acordado por las partes. SEPTIMO: Ajuste del precio: Vencido el primer año del contrato, para su renovación el precio se ajustará en forma automática sin necesidad de requerimiento alguno, en el porcentaje del IPC del año anterior a la renovación si la hay”; señalándose además en el hecho TERCERO de la demanda, que los demandados se encuentran en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, que para el año 2019 se ajustó a \$460.000 mensuales, adeudando desde el mes de febrero de 2019.

En ese sentido, teniendo en consideración que los demandados no se opusieron dentro del trámite del asunto, lo que hace presumir ciertos los hechos consignados en la demanda, se les condenará al pago de los cánones de arrendamiento adeudados, por valor de \$460.000 mensuales del 16 de marzo de 2019 al 16 de febrero de 2020, y, por valor de \$487.600 a partir del 16 de febrero de 2020 y hasta que se de la restitución del inmueble. Bajo los mismos argumentos, se les condenará al pago de los servicios públicos correspondientes al inmueble arrendado que se encuentren en mora, atendiendo lo pactado en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento.

Finalmente, en lo atinente a las medidas cautelares decretadas, se mantendrán vigentes, y, se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el miso expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, conforme lo dispuesto en el inciso 3° del numeral 7° del artículo 384 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de San Pelayo, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### RESUELVE

Primero: ADICIONAR la parte resolutive de la sentencia de fecha 27 de agosto de 2020, de conformidad con las razones anotadas en la parte motiva de esta providencia, con tres nuevos numerales, así:

PROCESO: VERBAL RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: ESMERALDA LAVAN CRUZ  
DEMANDADO: AMAURY RAFAEL ESQUIVIA LENGUA Y OTRO  
RADICACIÓN: 23-686-40-89-001-2020-00014-00

*“OCTAVO: CONDENAR a los demandados AMAURY RAFAEL ESQUIVIA LENGUA y EDUARDO SANTOS GUERRERO CORDERO al pago de los cánones de arrendamiento adeudados, del 16 de marzo de 2019 al 16 de febrero de 2020 por valor de \$460.000 mensuales, y, del 16 de febrero de 2020 hasta que se dé la restitución efectiva del inmueble por valor de \$487.600 mensuales.*

*NOVENO: CONDENAR a los demandados AMAURY RAFAEL ESQUIVIA LENGUA y EDUARDO SANTOS GUERRERO CORDERO al pago de los servicios públicos correspondientes al inmueble arrendado que se encuentren en mora, atendiendo lo pactado en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento.*

*DÉCIMO: MANTENER vigentes las medidas cautelares decretadas en el asunto, las cuales se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, conforme lo dispuesto en el inciso 3° del numeral 7° del artículo 384 del Código General del Proceso”.*

Segundo: Contra la decisión proceden los recursos de ley.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

ELIANA PATRICIA HUMÁNEZ PETRO  
Jueza

**ELIANA PATRICIA HUMANEZ PETRO**  
Juez(a)  
Juzgado Municipal - Promiscuo 001 San Pelayo

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:

**d52ba791ccffc5984b7aa76834ea3484f1c8cf37b25c3b3186cf81c51b09c829**

Documento firmado electrónicamente en 07-10-2020

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/Justicia21/Administracion/FirmaElectronica/frmValidarFirmaElectronica.aspx>**