



**JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
ZONA BANANERA-MAGDALENA**

Ref.: Proceso Declarativo de Restitución de Bien Inmueble Arrendado seguido por **LUIS CAMILO DAZA ACOSTA** en contra **CARLOS ARTURO MORENO MALDONADO** RAD. RAD.479804089001- 2021-00225-00

INFORME SECRETARIAL: 19-07-2022.- Señora Juez, paso al Despacho el presente proceso declarativo, informando que hasta la fecha el demandado no ha cumplido con la carga procesal del pago del canon de arrendamiento solicitado por la parte demandante. SIRVASE PROVEER

**JOHN JAIME ORTIZ QUINTERO
SECRETARIO**

Ref.: Proceso Declarativo de Restitución de Bien Inmueble Arrendado seguido por **LUIS CAMILO DAZA ACOSTA** en contra **CARLOS ARTURO MORENO MALDONADO** RAD. RAD.479804089001- 2021-00225-00

Veintiocho (28) de julio de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO

Vista la constancia secretarial que antecede, procede el Despacho a dictar la sentencia, que en derecho corresponda dentro del proceso de la referencia,

ANTECEDENTES

Relató la parte actora que el señor **LUIS CAMILO DAZA ACOSTA**, en calidad de arrendador, celebró el día 08 de marzo de 2021, un contrato de arrendamiento, con el señor **CARLOS ARTURO MORENO MALDONADO**, en calidad de arrendatario. Contrato que inició en la fecha antes señalada, con una duración de cinco años, y cuyo canon mensual de arrendamiento se acordó en la suma de ochocientos mil pesos (\$800.000), pagaderos por mensualidades anticipadas los primeros cinco días de cada mes, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 10 B No. 7 – 05, Sevilla - Zona Bananera (Magdalena).

Indica el extremo activo que el demandado incumplió los términos del contrato, en lo que respecta al pago del canon mensual estipulado, adeudando a la fecha de presentación de esta demanda, los meses de junio a noviembre del año 2021.

Con fundamento en lo anterior, la parte demandante solicita que se declare terminado el contrario de arrendamiento antes descrito, y, en consecuencia, se ordene la restitución del bien inmueble a su favor.

ACTUACIÓN PROCESAL

Una vez cumplido los requisitos de ley, este Despacho mediante auto de fecha seis (6) de diciembre de 2021, admitió la anterior demanda, ordenando entre otras, la notificación del demandado. Acto que se cumplió, a través de notificación personal en lugar de residencia, el veinte (20) de enero de 2022, en la forma establecida en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, expedida por el Ministerio de Justicia y del Derecho.

1



**JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
ZONA BANANERA-MAGDALENA**

El señor **CARLOS ARTURO MORENO MALDONADO**, dentro del término legal oportuno, confirió poder a un profesional del derecho, quien en su nombre y representación contestó la demanda oponiéndose a los hechos y pretensiones de la misma, y proponiendo como medios exceptivos lo que denominó "...Inexistencia de la obligación por pago Total de la Obligación, Inaplicación del Inciso 2, numeral 4 del art. 384 del C.G.P., Incumplimiento por parte del Demandante".

Posteriormente, y con ocasión a las solicitudes presentadas por las partes, respecto de la aplicación, en el presente caso, del artículo 384 del Código General del Proceso, mediante auto de fecha veintitrés (23) de junio de 2022, se ordenó no escuchar al demandado **CARLOS ARTURO MORENO MALDONADO**, auto que no fue objeto de objeción, quedando debidamente ejecutoriado.

Así las cosas, conforme lo ordena el artículo 384 del Código de General del Proceso, y al no encontrar vicios de nulidad por declarar, procede esta agencia judicial a dictar la correspondiente sentencia.

CONSIDERACIONES

El contrato es en esencia un acuerdo de voluntades directa y conscientemente dirigidas a crear efectos jurídicos. Las relaciones jurídicas surgidas entre particulares en virtud del principio de la autonomía de la voluntad tienen eficacia reconocida en el ordenamiento jurídico positivo.

El conflicto sustancial que subyace en este proceso toca con la existencia de un acuerdo contractual entre las partes, con las especificaciones del contrato de arrendamiento, tipificado en los artículos 1973 y SS del Código Civil.

El artículo 1973 del Código Civil al hablar del contrato de arrendamiento, señala que 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 ese goce, obra o servicio un precio determinado. Siendo por tanto un contrato meramente consensual, se perfecciona por el sólo consentimiento, y sus elementos esenciales se configuran en una cosa y un precio.

El contrato de arrendamiento, es de los llamados de tracto sucesivo o de ejecución continuada, los cuales se caracterizan porque el cumplimiento de las obligaciones de las partes sólo es susceptible de realizarse mediante la reiteración o repetición de un mismo acto, o, en otras palabras, por la observancia permanente en el tiempo de una determinada conducta, única manera ésta, impuesta por la naturaleza de la prestación debida, de poderse satisfacer el interés económico que indujo a las partes a contratar.

De la definición del contrato de arrendamiento traída por el Código Civil en su artículo 1973, se identifica que son de su esencia, como ya se anotó, los siguientes elementos tipificantes:

- a) EL OBJETO: Una cosa cuyo goce se concede por una de las partes a la otra, o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra
- b) EL CANON: Un precio que otra parte contrae la obligación de pagar, y
- c) EL CONSENSO: Consentimiento de las partes en la cosa y el precio. De otro lado, en tratándose de arrendamiento de un local comercial, los elementos sustantivos que lo componen están contemplados desde el artículo 518 en adelante del Código de Comercio.

Por lo anterior y una vez revisado el expediente, observa el Despacho que con la demanda se allegó prueba documental de contrato de arrendamiento celebrado por las partes, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 10B No. 7-05, Sevilla – Zona Bananera (Magdalena).



**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
ZONA BANANERA-MAGDALENA**

Que, admitida la demanda declarativa de restitución de Bien Inmueble Arrendado, el demandado **CARLOS ARTURO MORENO MALDONADO**, se notificó y contestó la demanda, a través de apoderado judicial y propuso excepciones de mérito, las cuales no pueden ser tenidas en cuenta, como quiera, que el demandado no cumplió con la carga procesal de allegar constancia de pago de los cánones de arrendamiento adeudados al demandante ni los causados durante el trámite de este proceso, imperativo legal para poder ser oído.

Al hilo de las líneas pretéritas, huelga traer a colación el artículo 384 del C.G.P., que dispone:

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este 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 y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de 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...". (Subrayado y negrilla propio).

Así las cosas y ante la falta de acreditación de los cánones de arrendamiento debido, se sigue para el demandado la consecuencia jurídica no de ser oído, y, por ende, se debe tener por no contestada la demanda, en la medida, que se itera, no se acreditó el cumplimiento de la carga consagrada en el numeral 4 del artículo 384 ibídem.

Situación que faculta a la suscrita a dar por terminado el contrato de arrendamiento y a ordenar la restitución del bien inmueble objeto del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Zona Bananera, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento suscrito por el señor **LUIS CAMILO DAZA ACOSTA**, en calidad de arrendador y el señor **CARLOS ARTURO MORENO MALDONADO**, en calidad de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la Calle 10 B No. 7 – 05, Sevilla - Zona Bananera(Magdalena).

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada restituir al señor **LUIS CAMILO DAZA ACOSTA**, el citado inmueble, dentro del término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. En caso de incumplirse esta orden, por secretaria librese el Despacho Comisorio al señor Inspector de Policía de esta municipalidad, para la diligencia de entrega del bien que se restituye.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, fíjese con agencia en derecho en la suma de doscientos cuarenta mil pesos (\$240.000).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE. -

**EDDA ROSANA CERCHIARO NOGUERA
JUEZA**

LCS

3