



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA. Tres, (03) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Juez: DILMA ESTELA CHEDRAUI RANGEL

CLASE DE PROCESO : VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO : 08-001-40-53-007-2021-000140-00
DEMANDANTE : EDRIS ELIECER PÉREZ PASTRANA
DEMANDADO : MARÍA FLOR VEGA GONZÁLEZ – NUBIA JEANETH LEAL Y JEACKSON CANTILLO URIBE
PROVIDENCIA : SENTENCIA -03/02/2022 – CONCEDE PRETENSIONES

ASUNTO

Procede este despacho a dictar sentencia dentro del proceso verbal de menor cuantía (restitución de Inmueble arrendado) de la referencia.

ANTECEDENTES

Indica la parte actora que celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana el 26 de febrero de 2020, con MARÍA FLOR VEZGA GONZÁLEZ, NUBIA JEANETH LEAL Y JEACKSON CANTILLO URIBE, respecto al inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 040-36498 ubicado en la calle 70 C N° 32-35 barrio Olaya, pactando como canon mensual la suma de \$4.200.000, pagaderos los primeros cinco (5) días de mes de forma anticipada.

El término del contrato que se pactó fue de doce (12) meses contados desde el 20 de febrero de 2020, de conformidad con lo estipulado en el contrato en su cláusula tercera.

El canon de arrendamiento para el año en que se presentó la demanda oscila en \$4.267.620 M/te, pagaderos en forma anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes, en la cuenta de ahorros Bancolombia de propiedad del demandante.

La parte demandada se encuentra en mora de pagar los cánones de marzo del año 2020, hasta la fecha de presentación de la demanda.

PETITUM

Solicita la parte demandante que se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado con la parte pasiva y en consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución del bien arrendado y se condene al pago de costas del proceso.

ACTUACIÓN PROCESAL

Por auto de fecha 06 de abril de 2021, se admitió la demanda verbal de restitución de inmueble arrendado contra MARÍA FLOR VEZGA GONZÁLEZ, NUBIA JEANETH LEAL Y JEACKSON CANTILLO URIBE, se ordenó la notificación a la parte demandada y se le reconoció personería jurídica al apoderado de la parte demandante.

Por auto de fecha 06 de abril de 2021, se admitió la demanda verbal de restitución de inmueble arrendado contra MARÍA FLOR VEZGA GONZÁLEZ, NUBIA JEANETH

CLASE DE PROCESO : VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO : 08-001-40-53-007-2021-000140-00
DEMANDANTE : EDRIS ELIECER PÉREZ PASTRANA
DEMANDADO : MARÍA FLOR VEGA GONZÁLEZ – NUBIA JEANETH LEAL Y JEACKSON CANTILLO URIBE
PROVIDENCIA : SENTENCIA - 03/02/2022 – CONCEDE PRETENSIONES

LEAL Y JEACKSON CANTILLO URIBE, se ordenó la notificación a la parte demandada y se le reconoció personería jurídica al apoderado de la parte demandante.

La parte demandada fue notificada, presentando contestación a la demanda y proposición de excepciones, solo la demandada, MARIA FLOR VESGA DE GONZALEZ, quien posteriormente mediante memorial de fecha 7 de julio de 2021 desistió de dicha contestación y presentación de excepciones, lo cual fue aceptado mediante proveído del 23 de julio de 2021.

CONSIDERACIONES

No se observa causal de nulidad que invalide lo actuado y los presupuestos procesales concurren a plenitud, por lo que se decide el asunto mediante sentencia de acuerdo con las pretensiones de la demanda, hechos que la fundamentan y las normas de derecho invocadas como soporte.

De acuerdo al artículo 2º de la Ley 820 de 2003:

“El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado”.

Para que se entienda entonces configurado un contrato de arriendo deben estar identificados: - El nombre del arrendador, el nombre del arrendatario, el precio del canon de arriendo, y el inmueble objeto del contrato y cuyo goce se entrega al arrendatario.

Ahora bien, todo contrato, lleva implícito el concierto de voluntades de quienes lo celebran, que por lo regular constituye una unidad y en consecuencia, sus estipulaciones deben apreciarse en forma coordinada y armónica y no aislando unas de otras como partes autónomas, porque de esta suerte se podría desarticular y romper aquella unidad, se sembraría la confusión y se correría el riesgo de contrariar el querer de las partes, haciendo producir a la convención efectos contrarios a los buscados por los interesados.

En consecuencia, para establecer si entre las partes se celebró o no un determinado y específico contrato, se hace necesario verificar, en primer término, atendidas las cláusulas del negocio, si se cumplieron los requisitos esenciales que lo tipifican y, en segundo lugar, en caso de existir duda razonable o controversia al respecto, dilucidar cuál fue a partir de la evidencia, la intención real de los contratantes, más allá de lo que emerge del mismo texto del documento, con mayor razón si es una cláusula en particular la que mina el alcance de aquél [*Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, M. P: Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, Sentencia: Agosto 14 de 2000, Referencia: Expediente 5577*].

Es así como corresponde al arrendador, ceder el goce de la cosa arrendada y al arrendatario en virtud de él, pagar el precio determinado en la forma y término convenido en el contrato.

CLASE DE PROCESO : VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO : 08-001-40-53-007-2021-000140-00
DEMANDANTE : EDRIS ELIECER PÉREZ PASTRANA
DEMANDADO : MARÍA FLOR VEGA GONZÁLEZ – NUBIA JEANETH LEAL Y JEACKSON CANTILLO URIBE
PROVIDENCIA : SENTENCIA - 03/02/2022 – CONCEDE PRETENSIONES

Teniendo en cuenta que las cláusulas que establecen los cánones a pagar están consignadas en el contrato y son plenamente exigibles desde la vigencia del acuerdo, es prudente traer a colación que la obligación principal del arrendatario es la de cancelar los cánones en la oportunidad y forma convenida.

En caso de incumplimiento por parte de este último, el arrendador puede solicitar la restitución del bien que cedió en arriendo, según los trámites señalados en el artículo 384 del C. G del P., por el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario.

En el caso sub judice, el actor alega como causal para dar por terminado el contrato la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Por lo anterior, la mencionada causal coloca al arrendador ante una negación indefinida, correspondiendo al demandado probar que efectivamente canceló los cánones en su debida oportunidad *so pena* de no ser escuchado dentro de la litis, lo cual podría interpretarse como una limitación al derecho de defensa del demandado dentro de la litis.

La Corte Constitucional en sentencia C-070 de 1993, MP: Eduardo Cifuentes Muñoz, manifestó:

“La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual "incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión". Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.

(...)

El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones.

(...)

En el caso sub judice, tenemos que los demandados incurrieron en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo de 2020 hasta la fecha de presentación de la demanda, por valor de \$4.267.620 cada uno, razón por la cual la parte demandante, señor EDRIS ELIECER PÉREZ PASTRANA, alega como causal

CLASE DE PROCESO : VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO : 08-001-40-53-007-2021-000140-00
DEMANDANTE : EDRIS ELIECER PÉREZ PASTRANA
DEMANDADO : MARÍA FLOR VEGA GONZÁLEZ – NUBIA JEANETH LEAL Y JEACKSON CANTILLO URIBE
PROVIDENCIA : SENTENCIA - 03/02/2022 – CONCEDE PRETENSIONES

para dar por terminado el contrato de arrendamiento la mora referenciada anteriormente.

El numeral 3° del artículo 384 del C. G. del P., señala que, “*En ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución*”.

En el caso bajo estudio, se allegó prueba del contrato de arrendamiento de fecha 26 de febrero de 2020, suscrito entre EDRIS ELIECEFR PÉREZ PASTRANA en calidad de arrendador y MARÍA FLOR VEZGA GONZÁLEZ, NUBIA JEANETH LEAL Y JEACKSON CANTILLO URIBE en calidad de arrendatarios, respecto al inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 040-36498 ubicado en la calle 70 C N° 32-35 barrio Olaya de esta ciudad, pagaderos los primeros cinco (5) días de mes de forma anticipada.

En dicho contrato se pactó por las partes en la cláusula décima octava, que es causal de terminación del contrato, el no pago dentro del término establecido en el contrato, lo cual además es causal legal para pedir la terminación.

Los demandados, pese a estar notificados del auto admisorio de la demanda tal y como se indicó en párrafos anteriores, no recorrieron el traslado concedido por el Despacho, ni tampoco hicieron uso de su derecho de defensa.

Si bien la señora MARÍA FLOR VEZGA GONZÁLEZ, presentó contestación de la demanda y propuso excepciones de fondo, no lo es menos, que en memorial de fecha posterior, decide desistir de dicho escrito por lo que, en providencia del 23 de julio del hogaño, esta sede judicial acepta la solicitud de desistimiento de tal suerte que, la etapa procesal correspondiente es proferir sentencia dentro de la causa toda vez que, no es necesario decretar prueba de oficio para desvirtuar las pretensiones de la demanda.

Finalmente se dará aplicación a lo establecido en el artículo 365 del CGP; esto es, se condenará en costas a la parte demandada, así como también se fijarán las agencias en derecho en la forma dispuesta en el artículo 366, numeral 4° del CGP, según el cual para la fijación de las agencias en derecho se debe tener en cuenta los Acuerdos que expida el Consejo Superior de la Judicatura, en este caso, el Acuerdo PSAA 16-10554 de agosto 05 de 2016, la suma de un salario mínimo, esto es, \$1.000.000.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la REPÚBLICA DE COLOMBIA y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1. Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre EDRIS ELIECER PÉREZ PASTRANA en calidad de arrendador y MARÍA FLOR VEZGA GONZÁLEZ, NUBIA JEANETH LEAL Y JEACKSON CANTILLO URIBE actuando en calidad de arrendatarios sobre inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 040-119350 ubicado en la carrera 46 N° 82-202 de esta ciudad.

CLASE DE PROCESO : VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO : 08-001-40-53-007-2021-000140-00
DEMANDANTE : EDRIS ELIECER PÉREZ PASTRANA
DEMANDADO : MARÍA FLOR VEGA GONZÁLEZ – NUBIA JEANETH LEAL Y JEACKSON CANTILLO URIBE
PROVIDENCIA : SENTENCIA - 03/02/2022 – CONCEDE PRETENSIONES

2. ORDENAR a los señores D MARÍA FLOR VEZGA GONZÁLEZ, NUBIA JEANETH LEAL Y JEACKSON CANTILLO URIBE como arrendatarios, que restituyan en favor de EDRIS ELIECER PÉREZ PASTRANA en calidad de arrendador, el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 040-119350 ubicado en la carrera 46 N° 82-202 de esta ciudad.
3. CONDENAR en costas a la parte demandada y liquidarlas conforme lo establece el artículo 366 del CGP.
4. Fijar la suma de \$1.000.000, por concepto de agencias en derecho en favor de la parte demandante, y a cargo de la parte demandada, según lo determinado por el artículo 366 núm. 4 del CGP, y de acuerdo a los límites establecidos en el Acuerdo PSAA16- 10554 de agosto 5 de 2016.
5. Ejecutoriada esta sentencia archívese el expediente.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,
DILMA ESTELA CHEDRAUI RANGEL
Jueza**

A.C.L.C.

Firmado Por:

Dilma Chedraui Rangel
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 007
Barranquilla - Atlantico

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: 433d91a780795d9d9e100cd9b55101e6eb120ffd2d3f6df9144e899e50181991

Documento generado en 03/02/2022 04:03:49 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>