



RADICADO	2018-00573
DEMANDANTE	VIVIANA PATRICIA OSORIO ROSALES
DEMANDADO	ANTONIO ELJACH AMADOR y JAIRO RAFAEL ELJACH AMADOR
PROCESO	RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
CUANTIA	MINIMA

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, octubre veinte (20) de dos mil veinte (2020).

ASUNTO

Se procede a dictar sentencia dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado presentado por VIVIANA PATRICIA OSORIO ROSALES en contra de ANTONIO ELJACH AMADOR y JAIRO RAFAEL ELJACH AMADOR.

ANTECEDENTES

VIVIANA PATRICIA OSORIO ROSALES instauró demanda de restitución de bien inmueble arrendado por medio de apoderado judicial, para que se le condene a restituir el inmueble que ocupan en calidad de arrendatarios ANTONIO ELJACH AMADOR y JAIRO RAFAEL ELJACH AMADOR, situado en la CARRERA 42G- N° 87-144 de esta ciudad.

Pretensión:

- *Se declare terminado el contrato de arrendamiento de Vivienda Urbana Ubicada en La carrera 42G N°87-144 de este Distrito.*
- *Se condene a los demandados ANTONIO y JAIRO ELJACH AMADOR a restituir a la demandante el inmueble ubicado en la Carrera 42G N°87-144*
- *Que no se oiga a la parte demandada durante el transcurso del proceso mientras no consigne los cánones de arrendamiento y los que se causaren.*
- *Que en caso de NO ENTREGA VOLUNTARIA, Solicito comisionar a la Autoridad competente con DESPACHO COMISORIO a la Alcaldía Menor para la práctica de la Diligencia de entrega.*
- *Que se ordene la práctica de la entrega del inmueble arrendado a favor de la parte demandante.*
- *Que se condene a los demandados al pago de las Costas y gastos que se originan en el presente Proceso.*
- *Que se condene a los demandados a pagar el valor de los PERJUICIOS determinados mediante dictamen pericial (Incluyéndole, arriendo no pagado que a la fecha son: \$45.000.000, á NO PAGO DE IMPUESTOS desde el año 2.007)*

ACTUACIÓN PROCESAL RELEVANTE

Revisado el plenario, da cuenta el despacho que el contrato de arrendamiento que se aduce en la demanda

Así mismo, es menester detallar la actuación procesal

- 2 de agosto de 2018 admisión de la demanda.
- 11 de marzo de 2019 parte demandada aporta poder.
13 de diciembre de 2018 se requiere al demandante a fin de que notifique a la parte demandada.
- 13 de marzo de 2019 contestación de la demanda (desconoce arrendador).
- 10 de abril de 2019 tiene por notificado por conducta concluyente al demandado ANTONIO ELJACH AMADOR.
- 30 de abril de 2019 traslado excepciones.
- 11 de julio de 2019 auto resuelve dejar de oír a la parte demandada hasta que presente el título de los respectivos depósitos de los cánones de arrendamiento causados durante el trámite del proceso.
- 22 de julio de 2019 parte demandada recurre auto que deja de oírlo.



- 21 de octubre de 2019 auto no repone, sentencia anticipada negando las pretensiones de la demanda.
- 25 de octubre de 2019 parte demandante interpone recurso reposición y apelación en subsidio.
- 06 de febrero de 2020 auto rechaza recursos por improcedentes.
- 12 de febrero de 2020 parte demandante solicita nulidad.
- 10 de agosto de 2020 auto decreta la nulidad de lo actuado a partir del auto de fecha 21 de octubre de 2019 inclusive.
- 10 de septiembre de 2020 auto rechaza recurso interpuesto por la parte demandada resuelto el 21 de octubre de 2020 y declarado nulo.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

COMPETENCIA

Al tratarse de un proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, donde las partes en litigio residen en la ciudad de Barranquilla, lugar de ejecución del Contrato de Arrendamiento, y por el factor cuantía la competencia recae sobre los Jueces Civiles Municipales de esta ciudad, calidad que tiene este Despacho.

GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conocer el goce total o parcial de un inmueble urbano, y la otra a pagar por este goce un precio determinado. Este contrato puede ser verbal o escrito.

En uno u otro caso las partes deberán ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos: Nombre e identificación de los contratantes, identificación de los contratantes, identificación del inmueble objeto del contrato, identificación de la parte del inmueble que se arrienda cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble, precio y forma de pago, relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, termino de duración del contrato, designación de la parte contratante a cuyo cargo este el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

Siendo el arrendamiento un contrato de carácter bilateral donde las partes se obligan recíprocamente, tanto los arrendadores y arrendatarios, los primeros se obligan a conceder el goce de una cosa mientras los segundos se obligan a pagar dicho goce; por lo que el no pago es una causal de terminación del contrato, por ser un hecho negativo que no admite demostración para quien hace tal aseveración pues además del carácter negativo tiene la calidad de indefinido dada la periodicidad de los pagos.

DE LAS CONSECUENCIAS DE LA MORA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

En los procesos de Restitución de bien inmueble arrendado, cuando la causal invocada es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, la carga de la prueba corresponde al demandado que en la oportunidad legal puede impugnar tal información presentando recibo o pagos de consignaciones de los meses en mora al demandante conforme a la Ley. Por tanto si la contraparte quiere exonerarse de tal afirmación debe acompañar la prueba de ellos, con los recibos de pago o consignaciones de los cánones adeudados y de los que se causen dentro del proceso; estas consideraciones se hacen para llegar a la conclusión de que la ausencia de pago debe considerarse demostrada, como la causal que determina la acción impetrada.

La Ley 820 de 2003 dispone en su Artículo 22 numeral 1º, que son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato:

"...1- La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato..."



La mora se presenta, a diferencia del retardo, cuando el plazo para cumplimiento de la obligación se venció sin haberse ejecutado, por culpa del contratante incumplido y una vez que han operado los requerimientos o reconveniones a que hubiere lugar.

En los contratos de arrendamiento, la obligación de todo arrendatario no está solo en efectuar el pago de las rentas como lo señala el Artículo 2000 del Código Civil, sino también en que dicho pago se haga en forma, periodo, lugar y a la persona convenida, cual lo dispone en forma general el Art. 1627 y especialmente los Arts. 1634 y 1645 ibídem.

El pago es la entrega de un dinero que se debe, es el cumplimiento de la prestación establecida en la obligación, en la forma en que ella se encuentra establecida, y puede ser de manera voluntaria o anormal.

El pago es además una forma de extinguir parcial o totalmente una obligación y consiste en la prestación de lo que se debe, conforme se desprende del Art. 1625 del Código Civil Colombiano. Así las cosas, encontramos que uno de los medios de extinguir las obligaciones es la solución o pago efectivo de la obligación, lo que puede hacerse hasta contra la voluntad del acreedor.

El pago se hace consistir en el hecho que quien funge como demandado, podrá defenderse con la excepción de pago, exhibiéndose la constancia de que la parte demandante recibió el pago aducido a satisfacción.

Sin bien la mora en el pago de un periodo entero es la que determina la legitimación para deprecar la terminación del contrato, y como el plazo para el pago de ese periodo entero, es el estipulado en el contrato, la mora se producirá cuando venza el plazo sin haberse pagado la renta en la forma y el termino pactado y no cuando vence el periodo entero sin que se hubiese hecho pago.

CASO CONCRETO:

En el presente caso, a pesar de que los demandados Antonio y Jairo Eljach Amador no fueron los firmantes del contrato de arrendamiento presentado y que en la contestación de la demanda el contrato fue desconocido, es imperativo tener presente que en auto de fecha 11 de julio de 2019 se resolvió dejar de oírlos por cuanto no se cumplió con el mandato legal establecido en el artículo 384 numeral 4º parágrafo 2º del Código General del Proceso.

De conformidad a lo anterior, se presenta que tratándose de procesos de restitución por causa de mora en el pago, el demandado debe seguir cancelando la renta o el canon de arrendamiento, los servicios públicos, las cuotas de administración de ser el caso, si quiere que sus excepciones sean tenidas en cuenta, carga impositiva que aún no se cumple en el presente proceso, a pesar del tiempo que tuvo para ello.

Al no llevarse a cabo el debate probatorio por el incumplimiento legal del extremo pasivo de la Litis, sus excepciones no podrán considerarse, lo que procesalmente equivale a que en la presente demanda no haya oposición, es decir, no se puede tener en cuenta lo presentado por la parte demandada.

Así las cosas, se tiene que a pesar de haber desconocido al arrendador, al demandado no se le puede escuchar, por tanto pierde la oportunidad de controvertir tanto el contrato de arrendamiento como las pruebas que presenten.

Ahora bien, al no haber oposición, se despacharan favorablemente las pretensiones de la demanda declarando terminado el contrato de arrendamiento que soporta la demanda de marras y en consecuencia se ordenara a los demandados **Antonio Eljach Amador y Jairo Eljach Amador** a que en un término de diez (10) días contados a partir de la notificación de la presente providencia, restituya a la parte demandante el inmueble situado en CARRERA 42G- N° 87-144 de esta ciudad; así mismo se le prevendrá que en caso de no cumplir con la precitada orden en forma voluntaria, se ordenará la diligencia de restitución respectiva.



En mérito de lo expuesto, el Juzgado Once Civil Municipal 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 objeto de este litigio que tiene como extremos a VIVIANA PATRICIA OSORIO ROSALES en su calidad de arrendador (sucesora de la arrendadora suscribiente) y a ANTONIO ELJACH AMADOR Y JAIRO ELJACH AMADOR en calidad de arrendatarios (cesionarios de la arrendataria suscribiente), sobre el inmueble ubicado en la **CARRERA 42G- N° 87-144** de esta ciudad, con matrícula inmobiliaria **N° 040- 102256**; con las siguientes medidas y linderos: **NORTE** 10 95 MTS, LINDA CON LOS LOTES #S 7 Y 8, DEL BLOQUE # 2 DE LA MISMA URBANIZACION, **ESTE**: 35.27 MTS LINDA CON SALDO O PORCION DEL LOTE # 10 DEL MISMO BLOQUE, Y URBANIZACIÓN DEL LOCAL FORMA PARTE QUE SE RESERVA LA SOCIEDAD VENDEDORA **SUR**: 10.50, MTS LINDA CON CRA 42G, **OESTE**; 35.27 MTS, LINDA CON EL SALDO O PORCION DEL LOTE# 9 DEL MISMO BLOQUE Y URBANIZACION DEL CUAL FORMA PARTE QUE SE RESERVA LA SOCIEDAD VENDEDORA.

2. ORDENAR a la parte demandada que en un término de diez (10) días contados a partir de la notificación de la presente providencia, restituya a la parte demandante el inmueble situado en la **CARRERA 42G- N° 87-144** de esta ciudad de esta ciudad.

3. En caso de que el arrendatario no restituya el bien inmueble al arrendador, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, líbrese Despacho Comisorio con los insertos del caso al señor Alcalde local respectivo del Distrito de Barranquilla de conformidad con el Acuerdo No.0012 de Agosto 1 de 2017 del Concejo Distrital de Barranquilla, Oficiando a la Oficina de Atención al Ciudadano y Gestión Documental, para que sea repartido al Alcalde Local del Barrio correspondiente, para que practique la diligencia de LANZAMIENTO.

4. ELABORAR y remitir el despacho comisorio a fin de que se practique la diligencia de lanzamiento.

5. CONDENAR a la parte demandada a pagar las costas del proceso. Por Secretaría, tásense.

6. FIJAR como Agencias en Derecho a favor de la parte demandante, la suma de ocho (8) salarios mínimos legales mensuales vigentes, de conformidad con el numeral 4º del artículo 366 del Código General del Proceso y el Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, las que deberán ser incluidas en la liquidación de costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE

JANINE VASQUEZ CAMARGO
Jueza

**JUZGADO 11 CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA
NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. 087

Hoy: 21 de octubre de 2020.

FREDDYS YESITH MORENO POLANCO
SECRETARIO