



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Once Civil Municipal de Barranquilla

RADICADO	2021-00411
DEMANDANTE	MARIA MONTOYA ROMERO
DEMANDADO	MARTHA I VARGAS CONTRERAS
PROCESO	RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, PRIMERO (01) DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021).

ASUNTO

Se procede a dictar sentencia dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado presentado por MARIA MONTOYA ROMERO en contra de MARTHA I VARGAS CONTRERAS.

ANTECEDENTES

MARIA MONTOYA ROMERO instauró demanda de restitución de bien inmueble arrendado por medio de apoderado judicial, para que se le condene a restituir el inmueble, situado en la CALLE 93 N° 72 - 71 TORRE 7 APARTAMENTO 427 y PARQUEADERO 264, CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DEL PARQUE de esta ciudad.

PETICION:

- *Se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado el día treinta y uno (31) de octubre de 2016, prorrogado y vigente, entre MARTHA ISABEL VARGAS CONTRERAS, como arrendatario, y la señora MARIA DEL SOCORRO MONTOYA ROMERO, como arrendadora, por la mora e incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.*
- *Se condene a la demandada MARTHA ISABEL VARGAS CONTRERAS a restituir a MARIA DEL SOCORRO MONTOYA ROMERO el bien inmueble ubicado en la Calle 93 No. 72-71 Torre 7 Apartamento 427, y parqueadero 264, Conjunto Residencial Mirador del Parque de la ciudad de Barranquilla.*
- *Que no se escuche al demandado MARTHA ISABEL VARGAS CONTRERAS durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados correspondientes a veintiséis (26) meses, contados desde el cuatro (4) de mayo de 2019.*
- *Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de la demandante.*

ACTUACIÓN PROCESAL RELEVANTE

- 4 de agosto de 2021 admisión de la demanda.
- 8 de octubre de 2021 auto requiere carga procesal.
- 13 de octubre de 2021 memorial solicita ilegalidad.
- 12 de noviembre de 2021 aporta notificación por aviso.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

CONTROL DE LEGALIDAD

Revisada la solicitud de ilegalidad impetrada por la apoderada judicial de la parte demandante de fecha 13 de octubre de 2021 por la cual se solicita dejar sin efecto el auto referido como quiera que no es acorde al trámite y además de no corresponder con la realidad procesal.

Una vez revisado el auto señalado, da cuenta este despacho que en efecto parte de la motivación del mismo no corresponde ni a la tramite del proceso sub examine ni al tipo de proceso de marras, por lo que bajo el principio del derecho al debido proceso y al principio de economía procesal se procederá a dejar sin efecto el mismo, como quiera que la parte demandante en ultimas cumplió con su carga procesal y así se dispondrá en la parte resolutive de esta providencia.

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

Palacio de Justicia, Calle 40 No. 44-80 Piso 6 Edificio Lara Bonilla
Telefax: 3885005 Ext 1069. Correo: cmun11ba@cendoj.ramajudicial.gov.co
Barranquilla – Atlántico. Colombia





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 se encuentra demostrada la existencia del contrato de arrendamiento (documento 03 folios 3-7 del expediente digital); Ahora bien, analizadas las pretensiones del demandante, se observa que tiene como propósito principal la restitución del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento anteriormente señalado, inmueble que se encuentra ubicado en Palacio de Justicia, Calle 40 No. 44-80 Piso 6 Edificio Lara Bonilla
Telefax: 3885005 Ext 1069. Correo: cmun11ba@cendoj.ramajudicial.gov.co
Barranquilla – Atlántico. Colombia



No. SC5780 - 4



No. GP 059 - 4



CALLE 93 N° 72 - 71 TORRE 7 APARTAMENTO 427 y PARQUEADERO 264, CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DEL PARQUE de la ciudad de Barranquilla; y se invoca como causal la **mora en el pago del valor del canon de arrendamiento**, siendo ésta una justa causa para dar por terminado el contrato de arrendamiento según lo establecido en el numeral 1º del artículo 22 de la Ley 820 de 2003.

En suma, por haberse incumplido con el contrato de arrendamiento en lo que respecta al pago mensual de la renta, se declarará su terminación, y así se decretará en la parte resolutive de este proveído.

Como consecuencia de lo anterior, se le ordenará a la parte demandada MARTHA I. VARGAS CONTRERAS 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 CALLE 93 N° 72 - 71 TORRE 7 APARTAMENTO 427 y PARQUEADERO 264, CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DEL PARQUE 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 Republica de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

- 1. DEJAR** sin efecto el auto de fecha 8 de octubre de 2021 por lo expuesto en la parte motiva.
- 2. DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre MARIA MONTOYA ROMERO como arrendadora y MARTHA I VARGAS CONTRERAS en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 93 N° 72-71 TORRE 7 APARTAMENTO 427 y PARQUEADERO 264, CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DEL PARQUE de esta ciudad.
- 3. 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 CALLE 93 N° 72-71 TORRE 7 APARTAMENTO 427 y PARQUEADERO 264, CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DEL PARQUE de Barranquilla.
- 4.** 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.
- 5. ELABORAR** y remitir el despacho comisorio a fin de que se practique la diligencia de lanzamiento.
- 6. CONDENAR** a la parte demandada a pagar las costas del proceso. Por Secretaría, tásense.
- 7. FIJAR** como Agencias en Derecho a favor de la parte demandante, la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente, 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 CÚMPLASE

JANINE CAMARGO VASQUEZ
Jueza

JUZGADO 11 CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. 121 Hoy: 02 de Diciembre de 2021.

FREDDYS YESITH MORENO POLANCO
SECRETARIO