REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
ITAGÜI

Once de noviembre de dos mil veintiuno

SENTENCIA N°: 026
RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360-40-03-001-2021-00441-00
CLASE DE PROCESO: VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: ARRENDAMIENTOS ROGELIO ACOSTA S.A.S.
DEMANDADO: JUAN DIEGO ZULUAGA GÓMEZ
DECISIÓN: ACCEDE A LAS PRETENSIONES, DECLARA TERMINADA LA RELACIÓN TENENCIAL Y ORDENA LA ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE.

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso abreviado de la referencia.

ANTECEDENTES

1. Hechos

La Sociedad ARRENDAMIENTOS ROGELIO ACOSTA S.A.S., con la mediación de apoderado judicial, manifestó que el día 24 de febrero de 2.016, celebró contrato de arrendamiento con el señor JUAN DIEGO ZULUAGA GÓMEZ, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 50 #46-08, APTO 403 del Municipio de Itagüí, pactando como canon la suma de $800.000, y el lapso de un (1) año, contado a partir de la suscripción del contrato, como término de duración.

Señaló que la parte arrendataria, incurrió en mora en el pago de los cánones de enero a 2.021 a mayo de 2.021.

2. Pretensiones

Con sustento en lo anterior, la parte actora le solicitó al Juzgado: (i) declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes; (ii) como consecuencia de lo anterior, ordenar la restitución del inmueble

objeto del contrato dentro del término que se señale, so pena de comisionar a la autoridad correspondiente para que efectúe el lanzamiento, y; (iii) condenar en costas al demandado.

RESPUESTA DEL DEMANDADO

El demandado, se encuentra notificado del auto que admitió la demandada, de conformidad con las disposiciones de los artículos 291 y 292 del CGP, tal cómo se avizora a consecutivos 08 y 09 de la carpeta virtual, sin que, dentro del término otorgado para ello, presentara contestación a la demanda.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda se admitió mediante proveído del 24 de junio de 2.021 (consecutivo 07) y, allí se ordenó la notificación del extremo pasivo de la litis.

CONSIDERACIONES

1. Saneamiento.

Cumple señalar que no se advierte la existencia de vicios que puedan afectar la validez de lo actuado ni se encuentra pendiente la resolución de algún trámite.

2. Presupuestos Procesales

Se encuentran acreditados en el presente asunto los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia, y capacidad para comparecer al proceso y para ser parte.

3. Legitimación En La Causa

En cuanto a la legitimación en la causa, quienes acudieron al presente trámite ostentan, por una parte, la condición de arrendador y, por otra, la de arrendatario, dentro del contrato cuya terminación se pretende que sea declarada por el Juzgado, motivo por el cual les asiste legitimación en causa por activa y pasiva.

4. Obligaciones del contrato de arrendamiento y la mora.

La Ley 820 de 2.003 estipula las condiciones del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, de allí que se contemplen las obligaciones de los contratantes y las causales de terminación del mismo, así:

"Artículo 9º. Obligaciones del arrendatario. Son obligaciones del arrendatario: 1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.

Artículo 22 TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: ... La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato" (subraya a propósito).

Se advierte respecto a la mora que ésta "*es un estado de incumplimiento calificado*[1]*, que no se refiere, por más que suene obvio, al contrato, sino a cada una de las obligaciones derivadas de él; en el caso del contrato de arrendamiento, ella se predica de cada uno de los cánones que surgen del negocio. Teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida (art. 1626 del Código Civil), incurre en mora quien incumple con ello, sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta"*[2]. Asimismo, se ha expresado que "*carece de todo sustento normativo la postura de la purga de la mora con la supuesta aceptación del pago*" (Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas).

También se ha establecido que "*la mora en el arrendatario, es causal suficiente para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato*[3].

La Corte Suprema de Justicia ha indicado que "*si los contratantes estipulan que el no pago del arrendamiento en la forma convenida equivale a la terminación del contrato, este queda resuelto de pleno derecho desde que el arrendatario no paga la renta en los plazos fijados en el contrato"*[4].

---

[1] Casación de 7 de diciembre de 1982, no publicada.
[2]Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas.
[3] Cfr. Providencia de 1989 julio 31. Magistrado Ponente: Jorge a. Castillo Rugeles.
[4]Cfr. Corte Suprema de Justicia (XXVI).

Conforme a ello, y en sustento a que el contrato de arrendamiento crea un vínculo reciproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o la de pagar el precio por el goce de esta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden legar a afectar en la confianza y buena de la relación negociones.

Debe indicarse que la afirmación de la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago oportuno a la contraparte, quien deberá acreditar que ha sido un contratante cumplido en lo que al pago de los cánones corresponde.

5. CASO CONCRETO.

En el caso *sub lite* la parte actora pretende que se declare terminada la relación existente con el extremo pasivo de la Litis en virtud del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, debido al incumplimiento en el pago del canon pactado.

Revisada la prueba documental adjuntada al proceso, se advierte que el contrato de arrendamiento suscrito cumple con las formalidades establecidas en la ley (núm. 1 art. 384 C. G. del P.) y del mismo emerge la obligación de quienes fungen como parte arrendataria de cancelar el canon acordado dentro de los plazos pactados.

El demandado, no acreditó el pago de los cánones en mora, motivo por el cual no puede ser oída dentro del proceso (inc. 3º núm. 4º del art. 384 del C. G. del P.).

Cabe señalar que la parte actora afirmó que la parte arrendataria se encuentra en mora de los cánones desde el 7 de febrero de 2.020 al 6 de noviembre de 2.020, frente a dicha negación indefinida se invirtió la carga de la prueba, correspondiendo al demandado probar en contrario (art. 167 del C. G. del P.).

Al respecto la Corte Suprema de Justicia ha precisado:

“(...) Para acreditar la existencia de la deuda, no incumbe al arrendador probar que el arrendatario no pagó los cánones a que se contrae la demanda o cobro,

una vez que los hechos negativos de negación absoluta, no son susceptibles de prueba (de prueba directa). Bástale al arrendador afirmar que no se le han cubierto los arrendamientos correspondientes a determinado lapso de tiempo para que haya de presumirse verdadero tal hecho, en tanto que el arrendatario no presente la prueba del hecho afirmativo de pago"[5]*.*

Lo anterior es motivo suficiente para dar aplicación a lo dispuesto en el núm. 3º artículo 384 el C. G. del P., que a la letra reza:

"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".

Ahora bien, dentro del término otorgado a la parte pasiva (arrendatario) para contestar la demanda, era su carga procesar replicar dicha circunstancia guardando silencio, se reitera, pese a estar debidamente notificado.

CONCLUSIÓN

Toda vez que la parte pasiva no se opuso en debida forma a la demanda impetrada en su contra y existe prueba idónea sobre la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, se accederá a las pretensiones elevadas.

El JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL ORALIDAD DE ITAGÜÍ (ANTIOQUIA), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ARRENDAMIENTOS ROGELIO ACOSTA S.A.S., como arrendador, y el señor JUAN DIEGO ZULUAGA GÓMEZ, como arrendatario, por la causal de MORA en el pago de los cánones de arrendamiento, respecto

[5] Sentencia Corte Suprema de Justicia. Cas. 21 de marzo de 1956. G.J.t.LXXXII

del bien inmueble ubicado en la CALLE 50 #46-08, APTO 403 del Municipio de Itagüí.

SEGUNDO: En consecuencia, ORDENAR al demandado que en el término de CINCO (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia procedan a RESTITUIR el inmueble referido en el numeral anterior a la demandante, so pena de decretar su entrega judicial a través de comisionado.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho a cargo del demandado la suma de $906.000.

CUARTO: NOTIFÍQUESE en estados de conformidad con el art. 295 del C. G. P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

CATALINA MARÍA SERNA ACOSTA
JUEZ

a.g.