



San Andrés, Isla, Veintitrés (23) de Noviembre de Dos Mil Veintitrés (2023)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE: YESID MENDEZ JIMENEZ
DEMANDADA: MARIA ERIKA RAMIREZ JARAMILLO
RADICADO: 88001-4003-003-2018-00215-00
SENTENCIA No: 00135-2023

I. OBJETO A DECIDIR

En el presente asunto, tenemos que por error involuntario del despacho se había fijado como fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 392 del C.G.P., el día 28 de noviembre de 2023, sin embargo, realizando un control de legalidad, se observa que en el presente asunto, se torna innecesario convocar a dicha audiencia, debido a que la causal alegada para la presentación de esta demanda, es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, y al no haber consignado la demandada los mismos a ordenes de este despacho judicial, se hace inocuo realizar la mentada audiencia. Razón por la cual,

Procede el Despacho a proferir **SENTENCIA** dentro del presente proceso VERBAL de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** incoado por el señor **YESID MENDEZ JIMENEZ** a través de apoderado especial Doctor **RICARDO RAFAEL ASIS CUADRO** contra **MARIA ERIKA RAMIREZ JARAMILLO**, con fundamento con lo establecido en el numeral 3º del Artículo 384 del C. G. P.

II. ANTECEDENTES

La parte demandante, a través de apoderado judicial, presentó demanda verbal de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, a fin de que mediante sentencia judicial se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **YESID MENDEZ JIMENEZ** y **MARIA ERIKA RAMIREZ JARAMILLO**, el 10 de octubre del año 2016, y consecuentemente se ordene la restitución del inmueble arrendado ubicado en la carrera 8 N° 7a-03, en el Barrio Serranilla.

Relata la parte actora que el contrato de arrendamiento se celebró por el termino de seis meses contado a partir de la entrega del inmueble, la cual se efectuó el día 10 de octubre del año 2016 y la arrendataria se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$) 500.000) moneda legal, pago que debía efectuar anticipadamente dentro de los diez (10) primeros días de cada mes.

Como sustento fáctico de sus pretensiones, manifestó que la demandada se encuentra en mora con los cánones de arrendamiento del inmueble, y para el momento de la interposición de la demanda adeudaba, los meses de junio, julio, agosto, septiembre y octubre del año 2018.

Manifiesta que el arrendatario realizó requerimiento de manera verbal y escrita, constituyéndola en mora por el no pago de los cánones de arrendamiento.

Al libelo introductor se anexo como prueba:



- Contrato de arrendamiento de fecha 10 de octubre 2016.
- Poder para actuar otorgado por el demandante.
- Oficio dirigido a la arrendataria en el que se comunica la terminación del contrato de arrendamiento, enviado por correo certificado “Servicios Postales Nacionales” de fecha 03 de septiembre 2018.

III. PRETENSIONES

El demandante solicita como pretensiones las siguientes:

PRIMERA: Se declare terminado el contrato de arrendamiento de la vivienda urbana ubicada en la carrera 8 N° 7a-03, en el Barrio Serranilla y celebrado el día 10 de octubre de 2016 entre YESID MENDEZ JIMENEZ como arrendador y MARIA ERIKA RAMIREZ JARAMILLO como arrendataria, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, a partir de los meses de junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2018

SEGUNDA: Se condene a la demandada MARIA ERIKA RAMIREZ JARAMILLO a restituir al demandante YESID MENDEZ JIMENEZ, el inmueble de ubicado en la carrera 8 N° 7a-03, en el Barrio Serranilla, de la isla de san Andrés.

TERCERA: Que no se escuche a la demandada MARIA ERIKA RAMIREZ JARAMILLO durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados correspondientes a los meses de junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2018

CUARTA: Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del demandante de conformidad con lo establecido en el Código General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

QUINTO: Se condene al demandado al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

IV. TRÁMITE PROCESAL

Mediante auto No.0366 de fecha Diez (10) de diciembre de 2018, se Admitió la demanda verbal de restitución de inmueble arrendado, (PDF No.2 pagina 10-11 Cdo. Ppal. electrónico).

Mediante memorial del 26 de septiembre de 2019, anexado al proceso el apoderado demandante solicitó la entrega del inmueble objeto de la Litis, dado que la demandada, se retiró del inmueble sin realizar la respectiva entrega del mismo. (PDF No.2 pagina 12 Cdo. Ppal. electrónico).

Mediante correo electrónico de fecha 7 de octubre del año 2021 el apoderado de la parte demandante solicita se emplace a la demandada por no conocer su paradero. (PDF No.3 Cdo. Ppal. electrónico).

El día 04 de febrero del año 2022 se ordena el emplazamiento a la demandada, (PDF No.5 Cdo. Ppal. electrónico).



Por auto No.00023 de fecha 24 de enero del presente año se nombra curador para que conteste la demanda en representación de la demandada. (PDF 8 Cdo. Ppal. Electrónico).

Mediante correo electrónico de fecha 7 de marzo del presente año el curador Ad-litem contesta la demanda. (PDF 12 Cdo. Ppal. Electrónico).

A través de auto del 29 de agosto de 2023, se fijó fecha para dictar sentencia en el presente asunto.

De acuerdo a lo anterior, y de conformidad con el numeral 3º del Artículo 384 del C. G. del P., se procederá a dictar sentencia de restitución, toda vez que revisado el plenario no ha habido oposición en este asunto; sin que haya lugar a decreto oficioso de pruebas.

Así las cosas y al no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado, procede el Despacho a pronunciarse de fondo, previas las siguientes:

V. CONSIDERACIONES

Este Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio de la demandada, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del CGP.

La legitimación en la causa por activa, consiste en que el demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que la demandada tenga la calidad de arrendataria, requisitos estos que se cumplen.

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial el de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término.

Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre demandante y demandada es una Ley para los contratantes, y no puede ser invalido sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.

Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento se reducen a tres: 1º. Usar la cosa según los términos del contrato; 2º. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregara al arrendador al vencimiento del contrato y 3º. Pagar el precio del arriendo.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial es la mora en el pago del canon de arrendamiento, esto es, la falta del mismo, desde el mes de junio de 2018 y hasta octubre de esa misma anualidad.



Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que: *“El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra, prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado”.*

Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, una cosa cuyo uso o goce una de las partes –arrendador– concede a la otra, el precio que por ese goce ofrece esa otra parte –arrendatario– y las condiciones generales que regirán la relación contractual de las partes.

El arrendamiento como contrato nominal ha sido entendido como aquél en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a la otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar como contraprestación, un precio determinado. Aquella parte se llama arrendador y ésta arrendatario.

Las partes deben cumplir, además de los requisitos para la celebración de todo contrato, establecidos en el Artículo 1502 del C.C., los propios de esta clase de negocio jurídico, esto es, determinar el objeto dado en arriendo y el precio por el tiempo del uso y goce del mismo. Tenemos entonces que se trata de un contrato bilateral, consensual, oneroso, de tracto sucesivo y conmutativo.

De acuerdo con ello, existe como obligación del arrendador luego de entregar la cosa dada en arriendo, mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada (art. 1982 num.2 del C.C.); mientras que el arrendatario tiene el deber de pagar el canon o renta en la época acordada.

Con respecto a las características que nos interesan para el caso sometido a decisión, tenemos que es un contrato consensual, es decir que se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio. No se requiere que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato.

Sobre los extremos cosa y precio debe girar la declaración de convenirse en el uso y goce.

En el caso sub examine, del contrato de arrendamiento aportado con el libelo introductor (en el cuaderno principal PDF 2, Fl. 5 al 7 del expediente electrónico.), se advierte claramente la existencia de la relación contractual entre el demandante, en calidad de arrendador y la demandada, en condición de arrendataria.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial es la mora en los pagos de los cánones de arrendamiento, esto es la falta del mismo en los meses de Junio, Julio, Agosto, Septiembre y Octubre del año 2018, causal ante la cual, luego de notificada la parte llamada a juicio, se observa que dentro del plenario no fue contestada la demanda por parte de la demandada debido a que la misma abandonó el inmueble objeto del presente asunto, por lo que al desconocer su dirección y paradero se nombró al doctor Ángel Urzola como curador ad-litem, por lo que no se propuso ningún tipo de excepción, no se allegaron los recibos de pago, es decir no se hizo uso de su derecho de contradicción.



Así las cosas, el Despacho no cuenta con otros elementos de juicio que permitan desvirtuar el citado negocio jurídico, por lo que siguiendo lo rituado en el numeral 3º, del Artículo 384 del C. G. del P., se accederá a las pretensiones de la parte demandante.

“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando su restitución.”

Como ya se indicó, la demanda se fundamenta en la mora en el pago del canon de arrendamiento y durante el término del traslado la demandada guardó silencio al respecto, por lo tanto se impone como norma de derecho la aplicación de la disposición que se acaba de reproducir, en acatamiento a lo preceptuado en el inciso 1º del artículo 13 del C. G. P., el cual es del siguiente tenor: *“Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento,”* ordenar la restitución del bien inmueble cedido a la acá demandada.

Así las cosas, se decretará la terminación del contrato por pago inoportuno o mora en el pago de las mensualidades, y en consecuencia, se condenará a la demandada al pago de los cánones de arrendamiento adeudados que dieron origen a la terminación del contrato, es decir, los meses de junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2018.

Finalmente, el despacho se abstendrá de ordenar la restitución del inmueble ubicado en la carrera 8 N° 7a-03, en el Barrio Serranilla, por cuanto el mismo fue desocupado por la demandada mucho antes de proferir esta providencia; y por esa misma razón, se abstiene el despacho de ordenar la práctica de diligencia de entrega de inmueble solicitada por el demandante, por cuanto resulta inocua ordenar la misma.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de San Andrés, Isla, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLÁRESE judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los señores **YESID MENDEZ JIMENEZ** en calidad de arrendador y **MARIA ERIKA RAMIREZ JARAMILLO** en calidad de arrendataria, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de Junio, Julio, Agosto, Septiembre y Octubre del año 2018, conforme se expresó en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: CONDÉNESE a la señora **MARIA ERIKA RAMIREZ JARAMILLO** en calidad de arrendataria, al pago de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/L (\$2.500.000,00) por concepto de cánones de arrendamiento adeudados de los meses de junio, Julio, Agosto, Septiembre y Octubre del año 2018, al señor YESID MENDEZ JIMENEZ.



TERCERO: CONDÉNESE en costas a la parte demandada. Tásese por Secretaría, para lo cual se fija como agencias en derecho la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS M/L (\$400.000.00).

CUARTO: ABSTENERSE de ordenar la restitución del inmueble ubicado en la carrera 8 N° 7a-03, en el Barrio Serranilla, por cuanto el mismo fue desocupado por la demandada mucho antes de proferir esta providencia. Por esa misma razón se abstiene el despacho de ordenar la práctica de diligencia de entrega de inmueble solicitada por el demandante.

QUINTO: HÁGASE las anotaciones en las plataformas virtuales correspondientes y en los libros radicadores respectivos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Katia Llamas De la Cruz

**KATIA LLAMAS DE LA CRUZ
JUEZA**