



**REFERENCIA**

**CLASE DE PROCESO:** VERBAL - RESTITUCIÓN

**RADICACION:** 08-078-40-89-001-2019-00294

**DEMANDANTE:** JUAN CARLOS GOMEZ

**DEMANDADO:** WILMER ANAYA PEREZ Y MARIA ANGELICA RODRIGUEZ LUNA

**ASUNTO:** SENTENCIA

**BARANOA - ATLÁNTICO, 18 DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTE (2020).**

Señora Juez, a su Despacho el proceso de la referencia, informándole que la parte demandante solicita se dicta sentencia.

**La Secretaria**

**YAMILE JOSEFA SOTO BARRAZA**

**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE BARANOA – ATLANTICO. 18 DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTE (2020).**

**1. ANTECEDENTES**

Observa el despacho que **JUAN CARLOS GOMEZ GARCIA** instauró demanda de restitución de bien inmueble arrendado, para que se le condene a restituir el inmueble que ocupan en calidad de arrendatarios los demandados **WILMER ANAYA PEREZ** y **MARIA ANGELICA RODRIGUEZ LUNA**, situado en la **CARRERA 18D # 24<sup>a</sup>-19** de **BARANOA, ATLÁNTICO**.

**2. PETICIÓN**

El demandante en señala en las pretensiones de la demanda lo siguiente:

*“PRIMERA: declarar la terminación del contrato verbal de arriendo de vivienda urbana, que celebros mi poderdante JUAN CALOR GÓMEZ GARCÍA, con los demandados: WILMER ANAYA PEREZ Y MARÍA ANGELICA RODRÍGUEZ LUNA, con respecto al bien inmueble arrendado, ubicado en la carrera 18D # 24<sup>a</sup> - 19, del municipio de Baranoa barrio España, donde viven los arrendatarios con su familia cuyas medidas y linderos están establecidas en el numeral segundo y tercero de los hechos. Por incumplimiento en los cánones de arriendo pactados.*

*SEGUNDA: que no escuchen a los demandados, WILMER ANAYA PEREZ Y MARIA ANGELICA RODRIGUEZ LUNA, durante el transcurso del proceso mientras nos consignen el valor de los cánones adeudados en mora*

CONCEPTO	VALOR
Diciembre 2018	\$500.000
Enero 2019	\$500.000
Febrero 2019	\$500.000
Marzo 2019	\$500.000
Abril 2019	\$500.000
Mayo 2019	\$500.000
Junio 2019	\$500.000
Julio 2019	\$500.000
Septiembre 2019	\$500.000
Octubre 2019	\$500.000
Noviembre 2019	\$500.000
<b>TOTAL</b>	<b>\$5.500.000</b>

*Correspondientes a los meses de Diciembre 2018, Enero 2019, Febrero 2019, Marzo 2019, Abril 2019, Mayo 2019, Junio 2019, Julio 2019, Agosto 2019, septiembre 2019, octubre 2019, noviembre 2019. Valores que se declaran bajo JURAMENTO ESTIMATORIO, de acuerdo a lo ordenado por el Artículo 206 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012), así:*

Palacio de Justicia, Carrera 19 No. 22-10 Piso 2°

Telefax: 3885005 Ext: 6028 - Celular – Whatsapp: 3007207886

Correo institucional: j01prmpalbaranoa@cendoj.ramajudicial.gov.co

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-municipal-de-baranoa/2020n1>

Baranoa – Atlántico. Colombia

D.V.



*...TERCERA: condenar a los demandados al pago de los cánones de arriendo relacionados en el hecho 4 de la correspondiente demanda.*

*CUARTA: se ordene la entrega del inmueble arrendado a favor de JUAN CARLOS GOMEZ GARCIA, de conformidad con el art. 337 de C.P.C., y en el evento que no se efectuó la entrega voluntaria por parte de la arrendataria, comisionar al funcionario correspondiente, para efectuar la entrega del inmueble, completamente desocupado.*

*QUINTA: condenar en costas y agencias en derecho a la demandada”.*

### 3. ACTUACIÓN PROCESAL

Revisado el plenario, da cuenta el despacho que el contrato de arrendamiento que se aduce en la demanda es verbal, afianzado en la declaración extra juicio realizada por **SHIRLEY PAOLA MARTINEZ POLO**, la cual no ratificaron dentro del proceso por cuanto no se avanzó hasta la etapa probatoria. Así mismo, es menester detallar la actuación procesal de la siguiente manera:

- El 6 de febrero de 2020 se admitió la demanda.
- En fecha 4 de marzo de 2020 se notificó personalmente el demandado **WILMER ANAYA PEREZ**
- En fecha 6 de marzo de 2020 se notificó personalmente el demandado **MARIA ANGELICA RODRIGUEZ LUNA**
- En fecha 11 de marzo de 2020 se presenta contestación de la demanda por parte de ambos demandados a través de apoderado judicial.
- En fecha 1 de julio de 2020 el despacho se pronuncia sobre la contestación, y ordena no tener por contestada la demanda al no haber aportado el pago de los cánones adeudados.

### 4. COMPETENCIA

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

### 5. CONSIDERACIONES

#### 5.1. GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y CONSECUENCIAS DE LA MORA.

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 1°, 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.

Este 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.

## 6. CASO CONCRETO

En el presente caso, como quiera que la parte demandada no cumplió su deber legal de seguir consignando los cánones de arrendamiento que se causaron durante el trámite de este proceso, por la imposición legal señalada en el Artículo 384, numeral 4 del CGP este despacho en auto adiado 1 de julio de 2020, resolvió dejar de oír a la parte demandada hasta que presente el pago de los respectivos depósitos de los cánones de arrendamiento causados durante el trámite del proceso, carga que aún no se cumple, por lo que procesalmente equivale a que no haya oposición es decir, no se puede tener en cuenta lo presentado por la parte pasiva de la Litis.

Así las cosas, se tiene que a pesar de haber presentado contestación de la demanda, a los demandados no se le puede escuchar, por tanto pierde la oportunidad de controvertir tanto el contrato de arrendamiento como las pruebas que presenten que como en el presente caso, siendo bajo el caso sub-exánime las declaraciones extraprocesales allegadas como prueba sumaria de la existencia del contrato de arrendamiento verbal entre las partes.

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 la referencia y en consecuencia se ordenara a **WILMER ANAYA PEREZ** y **MARIA ANGELICA RODRIGUEZ LUNA** 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 18D # 24A - 19** del municipio de **BARANOVA, ATLÁNTICO**; 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 PRIMERO PROMISCOO MUNICIPAL DE BARANOVA – ATLANTICO**, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE

**PRIMERO: DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **JUAN CARLOS GOMEZ GARCIA** en su calidad de arrendador, con **WILMER ANAYA PEREZ** y **MARIA ANGELICA RODRIGUEZ LUNA** en calidad de arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la **CARRERA 18D # 24A - 19** del municipio de **BARANOVA, ATLÁNTICO**, con las siguientes medidas y linderos: **NORTE:** Mide 23.50 mts, linda con predios de MIGUEL PENA y otros, **SUR:** Mide 23.50 mts y linda con predios de ARCELINA GUZMAN SOLANO, por el **ESTE:** Mide 9.80 mts, y linda con predios de JULIA CORONADO, **OESTE:** Mide 6.90 mts y linda teniendo en medio la **CARRERA 18D**.

**SEGUNDO: 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 señalado en el numeral primero.

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



**CUARTO: CONDENAR** a la parte demandada a pagar las costas del proceso. Por Secretaría, tásense.

**QUINTO: 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 4° 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.**

**Firmado Por:**

**JOHANA PAOLA ROMERO ZARANTE  
JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 001 PROMISCOU MUNICIPAL BARANOA**

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:

**447bd93ec53e49a64e5d73c8806b28cd7f98993acc9d21c504efc68c427d5bd6**

Documento generado en 18/08/2020 08:25:20 a.m.