



**JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE SABANAGRANDE ATLÁNTICO.
Sabanagrande, dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintiuno (2021).**

I. Identificación de las partes.

Proceso	Restitución de bien inmueble arrendado
Decisión	Sentencia.
Radicado	08-634-40-89-001-2021-00173-00.
Demandante	Daniel Alberto Munives Santos.
Demandado	Martín de Jesús Ruiz Avendaño.

I. Asunto.

Surtido el trámite de un proceso verbal sumario a la presente actuación, procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, promovido a través de apoderado judicial Dr. Wilfrido José López, instaurado por el señor Daniel Alberto Munives Santos en contra del señor Martín de Jesús Ruiz Avendaño, con respecto a un contrato de arrendamiento suscrito el 30 de septiembre de 2016 por los sujetos procesales.

II. Antecedentes.

Los sujetos procesales por medio de documento privado de fecha 30 de septiembre de 2016, suscribieron contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la calle 11 No. 7- 02 Esquina 8 # 13-71., del Municipio de Sabanagrande, Atlántico. El contrato tenía una duración de seis (6) meses, los cuales se han prorrogado hasta el mes de marzo de 2021 por un valor de \$1.300.000.

Por lo anterior, la parte demandante ha instaurado demanda de restitución de bien inmueble arrendado, ya que el arrendatario ha incumplido con el contrato suscrito, debiendo los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, abril y mayo de 2021, así como también incumplió con el pago de los incrementos de los cánones durante los años 2017, 2018, 2019 y 2020 el 15 de febrero de 2019 hasta el 15 de mayo del mismo año, más los que se estén causando actualmente.



II. Pruebas allegadas

1. Demandante:

- Contrato de arrendamiento suscrito por los sujetos procesales
- Carta de requerimiento de fecha 20 de marzo de 2021.

2. Demandados: No aportó pruebas.

III. Consideraciones.

En términos generales, se debe exponer por parte de este Despacho Judicial, que en el contrato de arrendamiento ambas partes se obligan recíprocamente. El arrendador a ceder el uso de la cosa arrendada y el arrendatario a pagar el precio fijado en el contrato y a gozar de la cosa en los términos o espíritu del contrato.

Por su parte, el artículo 1973 del Código Civil, define el arrendamiento como un contrato en el que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un bien, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio.

Asimismo, la norma ibídem determina los alcances del goce, respecto de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así: “(...) a) *...Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo; (...)*” y “(...) b) *Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales (...)*”

Descendiendo al objeto litigioso, se advirtió que la causal invocada por la demandante para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, se encuentra consagrada en el numeral 1º del artículo 22 de la Ley 820 del 10 de julio de 2003, el cual preceptúa: “(...) 1. *La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. (...)*”



Siendo el arrendamiento un contrato de carácter bilateral, el no pago del canon de arrendamiento constituye causal de terminación del contrato, por ser un hecho negativo que no admite demostración para quien hace tal aseveración, pues además de ese carácter tiene la calidad de indefinido dada su periodicidad.

Cabe recordar que de conformidad con el artículo 1546 del Código Civil, en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de incumplirse por uno de los contratados lo pactado, razón por la cual, también se extinguen la obligación acorde con lo preceptuado en el artículo 1625 ibídem. En ese mismo sentido, y con base en los hechos constitutivos de la demanda, la pretensión de terminación unilateral del contrato de arrendamiento, se amparó en la causa de mora contemplada en el numeral 1º del artículo 22 de la Ley 820 del 10 de julio de 2003.

La mora se presenta, a diferencia del retardo, cuando el plazo para el cumplimiento de la obligación se venció sin haberse ejecutado, por culpa del contratante incumplido y una vez que han operado los requerimientos o reconvenciones 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 la forma, periodo, lugar y a la persona convenidos, cual lo dispone en forma general los artículos 1627; 1634; 1645 o 1646 del Código Civil.

El pago es una forma de extinguir parcial o totalmente una obligación y consiste en la prestación de lo que se debe, conforme se desprende del artículo 1625 del Código Civil. 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 numeral 2 del artículo 384 del Código General del Proceso, establece que:

“(…) si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total, que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tiene los cánones y los demás conceptos adeudados, o defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago



expedidos por el arrendador correspondiente a los tres (3) últimos periodos, o si fuera el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo (...) (Subrayado fuera de texto)

Cabe señalar, que en los asuntos como el sub-judice, cuando la causal de restitución es la mora, la carga de la prueba corresponde al demandado, quien en la oportunidad legal podrá impugnar tal afirmación presentando recibo o pagos de consignaciones de los meses en mora a favor del demandante.

Ahora bien, en este punto cabe señalar que se está ante un contrato de arrendamiento de local comercial, en la cual el demandante aportó como prueba copia del mismo. De igual manera, se evidencia que el demandado se encuentra notificado a su correo electrónico martindejesusruiz@hotmail.com, el cual se encuentra insertado en el escrito de la demanda de conformidad con el Decreto 806 de 2020.

Así mismo, se evidencia a folio 9 del expediente virtual, que el demandado aportó memorial de notificación por conducta concluyente, en el cual informa que conoce del proceso, y que tiene copia del traslado de la demanda y sus anexos, sin embargo, no contestó la misma, y tampoco cumplió con el requisito del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso.

Así las cosas, la causal (mora en el pago de los cánones de arrendamiento) no fue desvirtuada por el arrendatario, pues no acreditó el pago de los cánones en mora. En consecuencia, de conformidad con lo pregonado por el numeral 1º del Art. 384 del C. General del Proceso, esto es, el acompañamiento a la demanda de plena prueba del contrato de arrendamiento, corresponde al Juzgado dictar sentencia ordenando la restitución del inmueble y declarando la terminación del contrato por incumplimiento del demandado en sus obligaciones.



Observándose que no existe causal alguna de nulidad procesal que pudiere invalidar lo actuado e impedimentos por parte de la suscrita Juez, el Juzgado,

RESUELVE:

1. Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el 30 de septiembre de 2016 entre Daniel Alberto Munives Santos, en calidad de arrendador y Martín de Jesús Ruiz Avendaño, en calidad de arrendatarios sobre el inmueble descrito en la demanda.
2. Ordenar al demandado restituir el inmueble motivo de la presente acción al demandante, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de ésta providencia; si no lo hiciera voluntariamente, procédase a la entrega del inmueble con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

En éste último evento, a solicitud de la parte actora, se procederá a realizar el correspondiente Despacho Comisorio para el efecto.

3. Condénese en Costas a la parte demandada del proceso, a favor del demandante. Liquídense por Secretaría.
4. En firme esta decisión y cumplido lo ordenado en ella archívese definitivamente las diligencias. Déjese las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

**Ana Katuska Cudris Llanos
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Sabanagrande - Atlantico**

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: **c11d0d9cc2206c29a8e06cc18ac2d77e75d5faf5f4dadcecc2b40d5ecd696a6f**
Documento generado en 16/11/2021 04:11:31 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>