Sabanalarga, nueve (09) de septiembre de dos mil veintidós (2022).-

REFERENCIA: 08-638-40-89-003-2021-00387-00.
PROCESO: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE: HORTENCIA BERDUGO FRITZ.
DEMANDADOS: ORLANDO CASTILLO PATIÑO.

- **ASUNTO:**

Para resolver lo pertinente, ha pasado al despacho el presente PROCESO DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, promovida a través de apoderado judicial por la señora HORTENCIA BERDUGO FRITZ, contra ORLANDO CASTILLO PATIÑO.

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, corresponde proferir la decisión de fondo, estudio que acomete el Despacho, encontrándose las presentes diligencias en turno para sentencia.

- **ANTECEDENTES:**

A.- LAS PRETENSIONES.

La parte demandante, señora HORTENCIA BERDUGO FRITZ, actuando por conducto de apoderado judicial demandó al señor ORLANDO CASTILLO PATIÑO, para que mediante el presente proceso Verbal Sumario, se hicieran las siguientes declaraciones:

> ***Primero:*** *Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento consignado en documento suscrito el 06 de Febrero del 2017, entre los señores HORTENCIA BERDUGO FRITZ, como arrendador y el señor ORLANDO CASTILLO PATIÑO, como arrendatarios, por falta de pago en el canon mensual de la renta convenida, respecto de los períodos del 21 Junio a 31 de Diciembre del 2017, del mes de Enero a Diciembre del 2018, del mes de Enero a Diciembre del 2019, del mes de Enero a Diciembre del 2020, y del mes de Enero a Julio del 2021, hasta la fecha de presentación de la demanda; una casa de material, con techos de eternit, baños internos, junto con el solar que la contiene, ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Sabanalarga, Atlántico, situado en la calle 29A marcada en su puerta principal de entrada con el No. 16-24 (calle 28, entre 19-20), de acuerdo con la nomenclatura actual del municipio de Sabanalarga-Atlántico, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 045-22089 y Referencia Catastral N° 01-00-0297-0018-000, cuyos linderos y medidas se encuentran en la Escritura Pública No. 122, fechada al 06 de febrero del 2017, de la Notaria de Sabanalarga-Atlántico, y que fueron descritos en el hecho primero de la demanda.*
> ***Segundo:*** *Como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la desocupación y entrega del inmueble referido al demandante.*
> ***Tercero:*** *Que de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisiones al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de restitución.*
> ***Cuarto:*** *Que se condene en costas al demandado.*

B.- HECHOS:

Como relatos facticos que sirvieron de sustento a las anteriores pretensiones, la parte demandante literalmente narra los siguientes:

Primero: *Conforme a la Escritura Pública No. 1227, fechada al 06 de febrero del 2017, de la Notaria de Sabanalarga-ATLCO, debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga-Atlántico, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 045-22089, la señora HORTENCIA BERDUGO FRITZ, C.C. No. 1.043.006.228, entregó a título de arrendamiento, al señor ORLANDO CASTILLO PATIÑO, con C.C. No. 3.757.737, un inmueble urbano distinguido de la siguiente manera: una casa de material, con techos de eternit, baños internos, junto con el solar que la contiene, ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Sabanalarga, Atlántico, situado en la calle 29A marcada en su puerta principal de entrada con el No. 16-24(calle 28, entre 19-20), de acuerdo con la nomenclatura actual del municipio de Sabanalarga-Atlántico, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 045-22089 y Referencia Catastral No. 01-00-0297-0018-000, cuyos linderos y medidas son los siguientes: NORTE: Linda con predio de la señora Cenith Mendoza Barrios, lado que mide 29,oo mts; SUR: Linda con predio de Julio Villalobos Blanco, lado que mide 29.oo mts; ESTE: Linda con predio del mismo vendedor David Manotas Martínez, lado que mide 10.oo mts Y OESTE: Linda con calle 28 en medio, haciendo frente a predio de la señora María Hernández Peña, lado que mide 10.oo mts. Inmueble que fue dado en arrendamiento por parte de mi poderdante al demandado, mediante escritura pública No. 122 de fecha 06 de febrero del 2017, de la Notaria Única de Sabanalarga-Atlántico, y teniendo como causal para la terminación del mencionado contrato, la falta de pago de los cánones de arrendamiento pactados y los reajustes de ley sobre dichos cánones.*

Segundo: *En la cláusula quinta del mentado instrumento público, se estableció que el término de duración del pacto de retroventa ha sido convenido por las partes era de un (1) año, contados a partir del día 06 de Febrero del 2017, termino por el cual las partes convinieron que el señor ORLANDO CASTILLO PATIÑO, se quedara con la tenencia del inmueble en calidad de arrendamiento.*

Tercero: *Las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de Doscientos cuarenta Mil Pesos ($240. 000.oo M/L), los cuales, al tenor de la cláusula quinta del contrato, deberían ser cancelados por mensualidades vencidas.*

Cuarto: *Como término de duración del contrato se fijaron doce (12) meses, contados los mismos desde el 06 de Febrero del 2017 y con vencimiento el 05 de febrero del 2018.*

Quinto: *El demandado incumplió con su obligación de pagar la renta dentro de los términos convenidos. En efecto, El arrendatario adeuda a mi poderdante las mesadas correspondientes del 21 Junio a 31 de Diciembre del 2017, del mes de Enero a Diciembre del 2018, del mes de Enero a Diciembre del 2019, del mes de Enero a Diciembre del 2020, y del mes de Enero a Julio del 2021, hasta la fecha de presentación de la demanda, conforme a la liquidación que a continuación detalla.*

ESTIMACIÓN DE LA CUANTIA DE LA OBLIGACIÓN: CANONES DE ARRENDAMIENTO DEJADOS DE CANCELAR:

Arriendo de 21/Jun. a 31/Dic. Del 2017. $80.000.oo
Arriendos de Jul. a Dic. Del 2017. $1.440.000.oo
Arriendos de Enero a Dic. Del 2018. $2.880.000.oo
Arriendos de Enero a Dic. Del 2019. $2.880.000.oo
Arriendos de Enero a Dic. Del 2020. $2.880.000.oo
Arriendos de Enero a Jul. Del 2021. $1.680.000.oo

SUBTOTAL ARRIENDOS ADEUDADOS: $11.840.000.oo

TOTAL CANONES DE ARRENDAMIENTO ADEUDADOS POR LOS DEMANDADOS: ONCEMILLONES OCHOCIENTOSCUARENTAMIL PESOS ($11.840.000.oo).

***Sexto:** El demandado está en mora en el pago de la renta mensual del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, razón por la cual la señora HORTENCIA BERDUGO FRITZ, me ha conferido poder especial para entablar la correspondiente acción.*

Conforme al artículo 2000 del C.C., el arrendatario es obligado al pago del precio o renta convenidos.

De igual manera al Artículo 22 de la ley 820 de 2003, indica que son causales de TERMINACIÓN UNILATERAL del contrato de arrendamiento por parte del arrendador: entre otras las siguientes:

"1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato."

- **ACTUACION PROCES AL:**

La demanda en cuestión, nos correspondió por reparto y una vez revisada en su contenido al verificarse que se reunían los requisitos formales de ley fue admitida con auto de la fecha 03 de agosto de 2.021; ordenándose notificar la existencia del proceso y correr traslado por el término de 10 días a las partes demandada, en los términos del numeral 2 del artículo 384, en concordancia con los artículos 291 y 292 del C. G del P.

En revisión detallada del instructivo, se advierte que la parte actora en cumplimiento de la carga procesal de la notificación del citado auto admisorio, inicialmente hizo envío de la correspondiente citación de notificación a la parte demandada, señor ORLANDO CASTILLO PATIÑO, en la data del 12 de diciembre de 2021, venciéndose el termino sin que este concurriera al proceso a notificarse.

Como consecuencia de ello, en enero 27 de 2022, le fue entregada la notificación por aviso, dejando fenecer el termino de traslado sin contestar, ni proponer excepción alguna, en aras de enervar las pretensiones de la demanda.

Para tal efecto, se allegaron sendas certificaciones de entregas, expedidas por la empresa de mensajería "Interrapidisimo" con números de guías: 700066423883 y 700068919926.

- **CONSIDERACIONES:**

1.- Problemas jurídicos.

Los problemas jurídicos a resolver en este asunto, se concretan en establecer si:

- ¿Es procedente declarar la terminación del contrato de arrendamiento de bien inmueble suscrito en febrero 06 de 2017, entre los señores HORTENCIA BERDUGO FRITZ, en calidad de arrendadora y ORLANDO CASTILLO PATIÑO, en condición de arrendatario?
- ¿Existe mora por parte del señor ORLANDO CASTILLO PATIÑO, en el pago de los cánones de arrendamiento? En caso afirmativo, ¿es procedente condenar a los arrendatarios a la restitución del inmueble y al pago de los cánones atrasados?

2. Competencia.

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 los demandados, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del CGP.

3. De los requisitos formales del proceso.

El trámite adelantado se ha desarrollado con sujeción a los requisitos formales requeridos para proveer de fondo sobre lo pretendido, sin que se observe causal alguna de nulidad procesal que invalide la actuación surtida.

4. Legitimación en la causa.

En el sub-judice, encontramos que se encuentra acreditada la legitimación en la causa por activa, toda vez que fue la parte demandante, señora HORTENCIA BERDUGO FRITZ, quien entregó en arrendamiento al señor ORLANDO CASTILLO PATIÑO, el bien inmueble objeto de restitución, quien lo recibió con el compromiso contractual del pago mensual de los cánones de arrendamiento, razón por la cual están legitimadas en la cusa por pasiva para figurar en este proceso.

5. Precisión de los extremos litigiosos y problema jurídico.

En la demanda se afirma el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones pactados como consecuencia del contrato de arrendamiento del bien inmueble dado en tenencia, objeto de aquel. Por esta razón, deberá este Despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la existencia de un contrato de arrendamiento y la mora en el pago del canon, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución perseguida.

6. Del contrato de arrendamiento y su terminación en el asunto específico.

El arrendamiento es un contrato por medio del cual dos partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, el primero a conceder el goce de una cosa mueble o inmueble y el segundo a pagar por este goce un precio determinado. (Art. 1973 C. C.).

Puede celebrase de forma escrita o verbal. Son de la esencia del contrato de arrendamiento los siguientes elementos:

> *a) Una cosa o bien cuyo uso o goce concede una de las partes, el arrendador, a la otra denominada arrendatario, y*
> *b) Un precio que el arrendatario debe pagar como contraprestación por el uso y goce de la cosa que el arrendador entrega.*

Para el presente asunto, se pretende la terminación de un contrato de arrendamiento de bien inmueble. Para el efecto, se tiene acreditado dentro del proceso la existencia de la relación contractual que ata a las partes, tal y como se desprende del documento obrante al interior del instructivo, Escritura Pública N° 122, con diligencia de firma y huella de los contratantes ante la Notaria Unica del Circulo de Sabanalarga (Atlántico), en la data febrero 06 de 2017. Téngase presente que la relación tenencial no fue cuestionada por el demandado, por lo que se tiene superado este tópico y se proseguirá con el análisis de lo pretendido, lo atinente a la mora en el pago de las rentas, terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución del bien.

7. Obligaciones de los contratantes.

El contrato de arrendamiento genera obligaciones para ambas partes, es así como el arrendador se obliga principalmente a entregar al arrendatario o arrendatarios la cosa arrendada, a mantenerla en estado de servir para el fin para el cual ha sido arrendada y a librar al arrendatario o arrendatarios de cualquier perturbación en el goce de la cosa arrendada.

Por su parte, el arrendatario está obligados a utilizar la cosa para los fines que se estipularon en el contrato, a conservarla con el fin de restituirla en el estado en que le fue entregada, salvo su deterioro normal y la última y tal vez más importante, pagar dentro del término establecido en el contrato el precio, renta o canon acordado con el arrendador. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará lugar a la terminación del contrato con justa causa, por la parte que si cumplió.

- **CASO EN ESTUDIO:**

En el caso sub-examine, la parte demandante, señora HORTENCIA BERDUGO FRITZ, señala en su demanda que, en la fecha del 06 de febrero de 2017, suscribió con el señor ORLANDO CASTILLO PATIÑO, un contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en el perímetro urbano del municipio de Sabanalarga – Atlántico, situado en la calle 29A, marcada en su puerta principal de entrada con el N° 16-24 (calle 28, entre 19-20), de acuerdo con la nomenclatura actual del municipio de Sabanalarga-Atlántico, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 045-22089 y Referencia Catastral No. 01-00-0297-0018-000, cuyos linderos y medidas son los siguientes:

> *NORTE: Linda con predio de la señora Cenith Mendoza Barrios, lado que mide 29,oo mts; SUR: Linda con predio de Julio Villalobos Blanco, lado que mide 29.oo mts; ESTE: Linda con predio del mismo vendedor David Manotas Martínez, lado que mide 10.oo mts Y OESTE: Linda con calle 28 en medio, haciendo frente a predio de la señora María Hernández Peña, lado que mide 10.oo mts.*

Que en dicho contrato se pactó un canon de renta mensual de DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL ($240.000 M/L), y que el demandado arrendatario, al momento de la presentación de la demanda, se encontraba incurso en mora en las rentas desde el 21 junio de 2017, por lo que solicitó se declare judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento y se ordene a la parte demandada, la restitución del inmueble arrendado.

Es de anotarse, que uno de los fines que persigue el proceso de restitución de inmueble es el de dar por terminado el contrato de arrendamiento existente entre las partes en litigio, por ende, así será declarado por el Despacho.

Como prueba de la relación contractual, se allegó copia de la escritura pública N° 122, suscrita y refrendada por los sujetos procesales ante la Notaria Única del Círculo de Sabanalarga-Atlántico, en febrero 06 de 2017; estipulando en su cláusula quinta la relación contractual de arrendamiento, en el que participan de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Si como ya se indicó, la demanda se fundamenta en la mora en el pago del canon de arrendamiento y en con relación a ello, se advierte respecto a la mora que ésta *"es un estado de incumplimiento calificado, 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".*

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"*

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".*

En concreto, el Artículo 384 establece las reglas de procedimiento en el proceso de restitución de inmueble arrendado. En lo pertinente a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, prevé en su numeral 4°:

> - *Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta, el demandado 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, tienen los cánones que se afirman adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos períodos, o las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, 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.

De la norma en cita, se tiene que existe una obligación para el aquí demandado cual es que acredite el pago de los cánones de arrendamiento para poder ser escuchado en el proceso, actuación que no se surtió al presentar la contestación de la demanda.

Debe indicarse que la afirmación de la actora de la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago oportuno a las contrapartes, quienes debieron acreditar que ha sido un contratante cumplido en lo que al pago de los cánones corresponde.

Ahora, de la demanda se desprende como se ha dicho en líneas anteriores, que lo pretendido es la restitución del inmueble por mora en el pago de la renta y, por ende, a la luz de articulo procesal general en precedencia, le asistía al demandado la obligación de consignar a órdenes del despacho los cánones de arrendamiento pendientes o concisamente demostrar su pago en el curso proceso, circunstancia que no se encuentra acreditada al interior del proceso, hasta la fecha aún.

De manera que no existe duda, que se encuentra configurada la causal prevista en el numeral 4° del Artículo 384 del C.G.P., por lo que es pertinente aplicar al demandado la sanción de no ser oídos en el presente proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado en su contra, por no haber desvirtuado en su contestación de demanda, la mencionada causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento afirmada por la actora su impetrada demanda, ordenar la restitución del bien inmueble objeto de la presente actuación judicial.

- **CONCLUSIÓN Y COSTAS:**

De conformidad con lo expuesto en precedencia, el Despacho encuentra claridad frente a los hechos y pretensiones materia de consideración, pues ante la afirmación de mora en el pago del canon de arrendamiento aducida por parte de la demandante y en tanto que, la parte pasiva no demostró el pago de tales cánones adeudados, puede colegirse entonces, que las pretensiones están llamadas a prosperar y es procedente no oír a la parte demandada, señor ORLANDO CASTILLO PATIÑO, dentro del presente asunto judicial y ordenar la restitución del bien inmueble objeto de la presente actuación judicial, a la luz del Numeral 4° del Artículo 384 del C.G.P.

Finalmente, y en lo atinente a las costas, estas serán a cargo de la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso. En tal sentido, se fijarán conforme al Acuerdo No. PSAA16-10554 agosto 05 de 2016, emanado de la Presidencia del Consejo Superior de la Judicatura.

- **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DE SABANALARGA - ATLÁNTICO, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

R E S U E L V E :

1. No oír a la parte demandada, señor ORLANDO CASTILLO PATIÑO, dentro del presente asunto judicial, por las consideraciones expuestas anteriormente.

2. DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de bien inmueble celebrado el 06 de febrero de 2017, entre la señora HORTENCIA BERDUGO FRITZ, en calidad arrendadora y el señor ORLANDO CASTILLO PATIÑO, en calidad de arrendatario, refrendado ante la Notaria Única del Círculo Sabanalarga - Atlántico; por incumplimiento del arrendatario en el pago de los cánones de arrendamiento.

3. ORDENAR la restitución por parte del arrendatario, señor ORLANDO CASTILLO PATIÑO, a la parte arrendadora, señora HORTENCIA BERDUGO FRITZ, del bien inmueble arrendado objeto del presente conflicto jurídico, ubicado en el perímetro urbano del municipio de Sabanalarga – Atlántico, situado en la calle 29A, marcada en su puerta principal de entrada con el N° 16-24 (calle 28, entre 19-20), de acuerdo con la nomenclatura actual del municipio de Sabanalarga-Atlántico, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 045-22089 y Referencia Catastral No. 01-00-0297-0018-000, cuyos linderos y medidas son los siguientes: NORTE: Linda con predio de la señora Cenith Mendoza Barrios, lado que mide 29,oo mts; SUR: Linda con predio de Julio Villalobos Blanco, lado que mide 29.oo mts; ESTE: Linda con predio del mismo vendedor David Manotas Martínez, lado que mide 10.oo mts Y OESTE: Linda con calle 28 en medio, haciendo frente a predio de la señora María Hernández Peña, lado que mide 10.oo mts.

Para tal efecto, se conmina a la parte demandada, señor ORLANDO CASTILLO PATIÑO, restituir dicho inmueble dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de ésta providencia; con la advertencia que, si no lo hiciere voluntariamente dentro del plazo concedido, desde ahora se ordena comisionar a la ALCALDÍA MUNICIPAL DE SABANALARGA – ATLÁNTICO, con amplias facultades para el respectivo lanzamiento. Por secretaria, de ser el caso, líbrese el despacho comisario con los anexos e insertos del caso.

4. CONDÉNESE a la parte demandada, señor ORLANDO CASTILLO PATIÑO, a pagar las costas del proceso. Tásense por Secretaría.

5. FÍJENSE como agencias en derecho a cargo de la parte demandada, señor ORLANDO PATIÑO CASTILLO, la suma de QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS M/L ($592.000,00), conforme al Acuerdo No. PSAA16-10554 agosto 05 de 2016, emanado de la Presidencia del Consejo Superior de la Judicatura.

6. Ejecutoriada esta providencia, procédase al archivo de las presentes diligencias, previa anotación en los libros respectivos.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

ROSA A. ROSANIA RODRIGUEZ
La Juez

Juzgado Tercero Promiscuo Municipal Oralidad de Sabanalarga (Atlántico)

Sabanalarga, 12 de septiembre de 2022
Notificado por estado N.º 111

EWAR DAVID RUIZ PAJARO
SECRETARIO

Firmado Por:
Rosa Amelia Rosania Rodriguez
Juez Municipal
Juzgado Municipal

Juzgado 003 Promiscuo Municipal

Sabanalarga - 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: **cd58ebbd877e7aaaec074bb10ad018a8037cd57d50ee70cc0c1b8e5a135ed8b8**

Documento generado en 09/09/2022 04:32:38 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica