



Dibulla, La Guajira, martes, 4 de octubre de 2022

Proceso:	Restitución Inmueble Arrendado
Demandante:	Paola Andrea Forero Barrera
Demandado:	Gisela Mena Orozco y Lendrys Redondo López
Radicación:	44-090-40-89-001-2021-00067-00

ASUNTO A DECIDIR

Entra el Despacho a proferir la sentencia de única instancia que resuelva las pretensiones formuladas por **PAOLA ANDREA FORERO BARRERA**, quien actúa a través de apoderado judicial, contra **GISELA MENA OROZCO y LENDRYS REDONDO LOPEZ**, dentro del presente proceso verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado

ANTECEDENTES

La Demanda:

Se pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **PAOLA ANDREA FORERO BARRERA** y **GISELA MENA OROZCO y LENDRYS REDONDO LOPEZ**, respecto del inmueble ubicado en la calle 6 No. 2-13 ubicado en el municipio de Dibulla-La Guajira, con matrícula inmobiliaria No. 306-22191, alegando como causal, la falta de pago en los cánones mensuales de la renta convenida, del periodo de los meses de 1° de mayo de 2018 al 10 de septiembre de 2021, y los que se causen durante el proceso, en consecuencia, de tal declaración, se ordene la restitución del inmueble citado, así como condenar a la pasiva en costas en caso de oposición.

El fundamento fáctico de tales pedimentos, sustancialmente radica en que al haberse suscrito el 9 de noviembre de 2017, el contrato de arrendamiento entre demandante (arrendadora) y demandados (arrendatarios), se acordó como canon mensual la suma de \$900.000, a partir de dicha fecha y por el término de seis (6) meses, pagaderos dentro de los cinco (05) días de cada período contractual; que en ese sucesivo devenir contractual, los arrendatarios se encuentran en mora por los cánones de arrendamiento causados desde el 1° de mayo de 2018, requiriéndolo en varias oportunidades de manera verbal para que cancele dichos periodos de tiempo y entregue el inmueble, haciendo caso omiso

Con el libelo genitor se trajo el documento privado en el cual se incorporaron las manifestaciones de voluntad relatadas.

Intervención del Demandado:

Los arrendatarios **GISELA MENA OROZCO y LENDRYS REDONDO LOPEZ**, fueron notificados a través de apoderado judicial al cual le otorgaron poder para actuar dentro del proceso, el día 10 de marzo de 2022, El día 25 de marzo a través del profesional del derecho **ALFREDO NUÑEZ PELA**, se contestó la demanda proponiéndose excepciones de mérito, al no avizorarse en el expediente prueba del pago de los cánones adeudados, requisito exigido en el artículo 384 del C.G.P., para ser oído el demandado en el proceso, se requirió a la parte demandada para que aportara la prueba que exige dicho artículo, esto, mediante auto de fecha 14 de julio 2022, que fue recurrido por el extremo pasivo, y el cual mediante auto de fecha 18 de agosto de 2022 se declaró incólume por parte de este despacho judicial, circunstancia esta que reclama el pronunciamiento que en derecho corresponda.



PARA RESOLVER SE CONSIDERA

Antes de abocar el examen que conduzca el pronunciamiento, deberá destacarse la configuración de los presupuestos procesales, reconocidos por la Jurisprudencia como necesarios para brindar validez a la decisión que se profiera, entre los cuales se encuentra el de demanda en forma; capacidad para ser parte y para comparecer al proceso; y competencia para conocer en única instancia el presente asunto, esta última se infiere de lo previsto por los artículos 17, 26 y 28 del C.G.P., normas que le asignan al Juzgado, capacidad de decisión teniendo en cuenta la naturaleza del asunto, el valor estimado de las pretensiones y el lugar de ubicación del inmueble. Otro aspecto interesante de destacar, vinculado con la validez de la decisión que se adopte, permite indicar que en el caso bajo estudio están superadas en debida forma las distintas etapas previstas para esta clase de actuaciones, y como no se advierte circunstancia alguna generadora de nulidad de acuerdo a la ley adjetiva que rige la materia, corresponde entrar a resolver si se cumple lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 384 del C.G.P., esto es, si dentro este trámite especial: (ii) el demandante presenta pruebas del contrato y (iii) no se hace necesario decretar pruebas de oficio, se dicta sentencia que ordene el lanzamiento. Ello permite advertir que el trabajo se orienta a determinar si se cumplen tales condiciones. Como se indicó renglones atrás, al arrendatario accionado se le notificó el auto admisorio de la demanda y contó con el término previsto en la ley, para oponerse en torno a la demanda que se formuló en contra de sus intereses, contestando la misma en término, oponiéndose a las pretensiones, además y proponiendo excepciones, además de lo cual, se presentó prueba del contrato por el cual se arrendó el inmueble ubicado en la calle 6 No. 2-13, en el cual fungen como arrendatarios GISELA MENA OROZCO y LENDRYS REDONDO LOPEZ y como arrendadora PAOLA ANDREA FORERO BARRERA, aspecto que sin hesitación alguna, materializa la existencia del mismo, sin que se amerite la necesidad de decretar pruebas de oficio.

Atendiendo lo anterior, se observa que el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, es un documento privado que se tendrá como auténtico de acuerdo a la previsión del inciso segundo del artículo 244 del C.G.P., ya que habiéndose aportado al proceso la contraparte no lo tachó de falso o lo desconoció. Prueba que resulta suficiente para dar por establecido los hechos en que fueron apoyadas las pretensiones, se muestra que efectivamente el 9 de noviembre de 2017, existió consenso entre las partes vinculadas a esta litis, sobre el arrendamiento de un inmueble ubicado en este municipio, dentro del cual fueron pactadas todas las eventualidades que pudieren llegar a presentarse con ocasión del desarrollo de la relación contractual, entre ellas lo referente al precio del canon de arrendamiento, su forma de pago, la hipótesis que podrían dar lugar a la terminación del acuerdo, la persona a quien corresponde el pago de los servicios, e inclusive la prórroga del contrato, máxime cuando la causal aquí invocada por la cual se pide la terminación del pluricitado contrato, es la falta de cancelación por parte del arrendatario del canon pactado.

Lo anterior lleva al Despacho a concluir sin mayores circunstancias que, dentro del presente asunto está demostrada la existencia de mora en el pago del precio del arrendamiento; y a reconocer que esta situación ha sido prevista de manera expresa por el numeral 1º del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, como una causa para que se pueda acceder a la terminación del contrato, luego se acogerán las pretensiones de la parte demandante.

Frente a lo anterior, no se advierte, por parte del Juzgado, la necesidad de decretar pruebas para resolver sobre las pretensiones presentadas, toda vez que con los documentos que en la oportunidad procesal se allegaron, y la actitud asumida por el demandado, resultan suficientes para atender el deber que le corresponde, ya que la información restante la brinda la normatividad que rige la materia; como es el caso de la causal invocada para la terminación del contrato, que faculta al arrendador para darlo por finalizado de manera unilateral, por la falta de pago en el canon de arrendamiento.

Suficientes resultan las consideraciones efectuadas hasta el momento para arribar a la conclusión de acoger las pretensiones presentadas por el extremo inicial, pues además de



cumplirse las condiciones del artículo 384 del C.G.P., encontramos que la causal seleccionada, recibe consagración legal por parte del numeral 1° del artículo 22 de la ley 820 de 2003, la cual se halla plenamente establecida. En consecuencia, se declarará en la parte resolutive que por la causal alegada se declara terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la demandante PAOLA ANDREA FORERO BARRERA y los demandados GISELA MENA OROZCO y LENDRYS REDONDO LOPEZ, en relación con el inmueble ubicada en la calle 6 No. 2-13 del Municipio de Dibulla, ordenando su entrega a la arrendadora dentro de los cinco (05) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, sin perjuicio de procederse al lanzamiento.

Si se generase el desobedecimiento de la orden de entrega que aquí se emite y hubiese lugar al lanzamiento, para su efectividad, se comisionará al señor Inspector de Policía de esta localidad, a quien se libraré el respectivo despacho con los insertos del caso.

Para atender la pretensión del pago de costas, el art. 365 ibídem, dispone que es obligación condenar en costas a la parte vencida en el proceso y como quedó demostrado que esta eventualidad la sufrió la parte demandada, al haber incumplido sus compromisos de manera injustificada, se condenará a GISELA MENA OROZCO y LENDRYS REDONDO LOPEZ, todos los conceptos que se demuestren haberse sufragado para el éxito del proceso y por las agencias en derecho que en su momento se determinarán conforme a la reglamentación vigente y liquidarán de acuerdo con la ley adjetiva.

Teniendo en cuenta, también que los demandados se encuentran en mora, y que de conformidad con el Parágrafo 2 del numeral 4 del Art. 384 del C.G.P., si la demanda se fundamenta en falta de pago de los cánones, la parte demandada no será oída en el proceso hasta tanto demuestre haber consignado a órdenes del Juzgado el valor total de los cánones adeudados o presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos períodos; será preciso decretar la terminación del contrato de arrendamiento, al existir prueba de la celebración del mismo y no haberse desvirtuado la causal de mora alegada por la parte demandante, pues con la demanda y durante el transcurso del proceso no se acreditó el pago de los cánones adeudados y los que se siguieron causando en el transcurso del proceso, lo que configura causal de terminación del contrato, de manera que es de fuerza concluir que se dio un incumplimiento para el pago de dichas rentas; se prueba así el incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado.

En mérito de lo anteriormente expuesto el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE DIBULLA, LA GUAJIRA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **PAOLA ANDREA FORERO BARRERA** identificada con C.C. 36.695.870, y **GISELA MENA OROZCO y LENDRYS REDONDO LOPEZ**, identificados con C.C. 52.851.509 y C.C. 84.092.433, respectivamente, y suscrito el 9 de noviembre de 2017, en relación con el inmueble ubicado en la calle 6 No. 2-13 de Dibulla, por la falta de cancelación del canon de arrendamiento en el término estipulado en el contrato. En consecuencia, se le concede al demandado un término de cinco (05) días a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, para que haga entrega del inmueble. Lo anterior conforme a las motivaciones y con fundamento en los arts. 384 del C.G.P. y 22 numeral 1° de la Ley 820 de 2003.

SEGUNDO: DISPONER que, si dentro del término concedido a **GISELA MENA OROZCO y LENDRYS REDONDO LOPEZ** para que haga entrega a **PAOLA ANDREA FORERO BARRERA**, del inmueble dado en arrendamiento, ubicado en la calle 6 No. 2-13 de Dibulla, no acata tal orden, se procederá a su lanzamiento.

Parágrafo: En la eventualidad de no dar cumplimiento a lo dispuesto, para su efectividad, comisionese al señor Alcalde Municipal de la Localidad, a quien se libraré el despacho con los



insertos del caso.

TERCERO: Condenar a **GISELA MENA OROZCO y LENDRYS REDONDO LOPEZ**, identificados con C.C. 52.851.509 y C.C. 84.092.433, respectivamente, a pagar a favor de **PAOLA ANDREA FORERO BARRERA**, identificada con C.C. 36.695.870, al pago de las costas procesales del valor que se halle probado en que incurrió para reclamar la efectividad de sus derechos las cuales en su momento se liquidarán por secretaría.

CUARTO: Se fija la suma de un (01) salario mínimo legal mensual vigente, esto es, (\$1.000.000), como agencias en derecho, conforme lo establece el Acuerdo PSAA16- 10554 del 5 de agosto de 2016, emitido por el Consejo Superior de la Judicatura, las cuales se fijarán por secretaria y serán incluidas en la respectiva liquidación de costas de acuerdo al artículo 366 del C.G.P.

QUINTO: Condenar a **GISELA MENA OROZCO y LENDRYS REDONDO LOPEZ**, identificados con C.C. 52.851.509 y C.C. 84.092.433, respectivamente, a pagar a favor de **PAOLA ANDREA FORERO BARRERA**, identificada con C.C. 36.695.870, la suma TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$3.600.000), por concepto de cláusula penal estipulada en el contrato de arrendamiento suscrito entre los antes mencionados, el 9 de noviembre de dos mil diecisiete (2017), por lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

WOLFANG JAVIER FERNANDO URIBE MENESES
Juez

Firmado Por:

Wolfgang Javier Fernando Uribe Meneses

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Dibulla - La Guajira

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: 9d525e06c61ce35f3e50c0b185eb044bfb8d37be3427f98a3154858c65e7ebb2

Documento generado en 04/10/2022 11:34:01 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>