SECRETARIA. Corozal, Sucre. Marzo 06 de 2024.
Señora Juez, le informo que, en el presente proceso, la parte demandada no ha demostrado haber cancelado los cánones de arrendamiento, los servicios públicos que mencionan en la demanda como adeudada. Y, no se opuso a las pretensiones de la demanda. Sírvase proveer.

KARIME CORONADO MARTINEZ
SECRETARIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

Libertad y Orden

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE COROZAL-SUCRE
seis (06) de marzo del año dos mil veinticuatro (2024)

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO DE MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE: EDILSA MARIA SOLORZANO PEREZ **C.C N° 22.889.376**
DEMANDADO: JUANA LUNA NARVAEZ **C.C N° 22.425.178**
CARLOS NARVAEZ LUNA **C.C N° 92.554.619**
RADICADO: 702154089001-2021-00165-00
ASUNTO: Sentencia

ASUNTO

Sentencia anticipada dentro del proceso de **RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, proferida por la ausencia de oposición en debida forma de los demandados, hecho que configura lo dispuesto por el numeral tercero (03) del artículo 384 del Código General del Proceso.

ANTECEDENTES

La señora **EDILSA MARIA SOLORZANO PEREZ**, identificada con la cédula de ciudadanía **No. 22.889.376**, a través de apoderada judicial adelantó el proceso de **RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, contra los señores **JUANA LUNA NARVAEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía **No. 22.425.178** y **CARLOS NARVAEZ LUNA**, identificado con la cédula de ciudadanía **No. 92.554.619**, con relación al predio ubicado en Corozal (Sucre) e identificado con folio de matrícula inmobiliaria **No. 342-19432** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Corozal, con los siguientes linderos: POR EL FRENTE,

CARRETERA TRONCAL DE OCCIDENTE QUE CONDUCE DE COROZAL A MAGANGUE O SEA EL SUR; POR EL NORTE O FONDO, CON HUERTA LA VERBENA DE OLANDA MARTELO DE VISBAL; POR LA DERECHA, CON SOLAR DE ANTONIA LARA VDA DE SOLORZANO Y POR LA IZQUIERDA, SALIENDO, CON SOLAR DE VICENTE SOLORZANO.

Según el contrato celebrado el día 23 de agosto del año dos mil dieciséis (2016), la arrendadora y los arrendatarios, acordaron un canon de arrendamiento por un valor de **NOVECIENTOS MIL PESOS MCTE ($900.000)**.

Igualmente, se indica en el mismo, que el inmueble sería destinado para la ejecución de actividades comerciales, y que tendría una duración de doce (12) meses, entre otras especificaciones.

En la demanda se especificó que los arrendatarios adeudan los cánones de arrendamiento de los meses mayo a septiembre del año dos mil veinte (2020), frente a lo cual se realizó un acuerdo de pago que se incumplió. Adicionalmente, menciona un segundo incumplimiento correspondiente a los meses de enero a junio del año dos mil veintiuno (2021). También, se encuentran en mora con el pago de los servicios públicos de energía (CARIBEMAR) adeudando la suma de **NUEVE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS MCTE (9.569.610)** y de agua (AGUAS DE LA SABANA) adeudando la suma de **CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE ($51.850)** y de gas adeudando la suma de **VEINTINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTIDOS PESOS MCTE ($29.439.522)**, sin explicarse porque no se han suspendido los mismos.

Con fundamento en el incumplimiento de esas obligaciones, la demandante solicita que se declare su terminación, que se condene a los arrendatarios a restituir el bien inmueble y al pago de las costas y gastos de origine el presente proceso.

En el auto que admitió la demanda, además de las ordenes propias de esta actuación procesal, el Juzgado le advirtió a los arrendatarios, que por el tipo de causal invocada, para ser oídos, debían acreditar el pago de las sumas adeudadas por concepto del contrato de arrendamiento, y que se mencionaban en la demanda.

La parte demandante, procedió a realizar la notificación de los demandados y estos, no presentaron contestación alguna, como tampoco excepciones.

CONSIDERACIONES

El inciso segundo (02) del artículo 278 del Código General del Proceso, establece que, en cualquier estado del proceso, el Juez deberá dictar sentencia anticipada total o parcial, en los siguientes eventos:

> *"(…) 2. Cuando no hubiera prueba que practicar".*

Para el caso, se observa la configuración de esta causal en razón a que no hubo oposición por parte de los demandados. Es decir, no se produjo el evento descrito en el inciso segundo (02) del numeral cuarto (04) del artículo 384 del Código General del Proceso, que dice:

> "*Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté 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, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel*".

Igualmente, se verificó por parte de la Secretaría del Juzgado que la parte demandada no cumplió con la exigencia descrita en el inciso tercero (03) del numeral cuarto (04) del mismo artículo, el cual menciona que:

> "*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 acuerdo con lo anterior, corresponde aplicar el numeral tercero (03) del artículo en mención, que dice:

> "(…) 3. **AUSENCIA DE OPOSICION A LA DEMANDA**. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución".

Lo anterior es procedente con relación a lo dispuesto por el inciso tercero (03) del artículo 120 del Código General del Proceso, que dice:

> "No obstante, cuando en disposición especial se autorice decidir de fondo por ausencia de oposición del demandado, el juez deberá dictar inmediatamente la providencia respectiva".

Por lo anterior, y verificado el incumplimiento de la carga procesal mencionada, debe dictarse sentencia que ordene la terminación del proceso.

Ahora bien, la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, en la sentencia **STC DEL 25 DE MAYO DE 2011**, consideró que:

> *"Este es un típico caso de jurisdicción condicionada, en el cual la ley procesal impone, como condición para ser oído en el proceso, que el demandado cumpla con la carga de demostrar que realizó el pago de los cánones cuyo incumplimiento motiva la demanda de restitución, o de consignar su valor a órdenes del juzgado. De acuerdo con la disposición transcrita, sólo se pueden tener en cuenta las defensas de quien cumpla con dicha carga;* ***en caso contrario, se considerará que el demandado no se opuso a las pretensiones de la demanda****".*

Con relación a la condena en costas pedida, se condenará a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, suplica, anulación o revisión que se haya propuesto. En este caso,

es viable imponer esta condena. Señalando como agencias en Derecho a favor del demandante la suma de **UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS MCTE ($1.296.000)**, equivalente al 12% del valor de un (01) año de arrendamiento. Monto tasado segundo el **ACUERDO No. PSAA16-10554** del **05 DE AGOSTO DE 2016** del C. S. De la J.

No habrá condena por perjuicios al no observarse actuaciones temerarias. Además, tampoco se observa incumplimiento de algunos de los deberes de las partes y sus apoderados. Y no habrá pronunciamiento en cuanto a lo concerniente con el artículo 97 del Código General del Proceso, debido a que no se desató la Litis.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE COROZAL-SUCRE**,

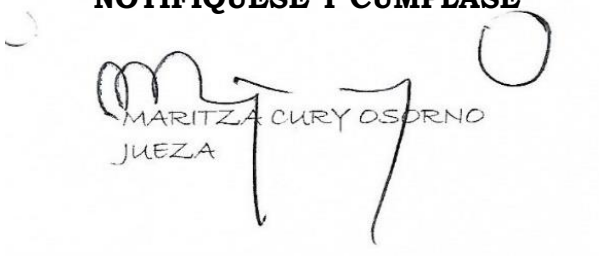
RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento del predio ubicado en Corozal (Sucre) e identificado con folio de matrícula inmobiliaria **No. 342-19432** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Corozal, celebrado el día 23 de agosto de 2016, que se anexó con la demanda.

SEGUNDO. ORDENAR a los señores JUANA **LUNA NARVAEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía **No. 22.425.178** y **CARLOS NARVAEZ LUNA**, identificado con la cédula de ciudadanía **No. 92.554.619** en su calidad de arrendatarios restituir el bien inmueble anteriormente descrito a la arrendadora, la señora **EDILSA MARIA SOLORZANO PEREZ**, identificada con la cédula de ciudadanía **No. 22.889.376**.

En caso de que esta orden no se cumpla de manera voluntaria una vez notificada la sentencia, desde ahora se comisiona al señor Alcalde Municipal de la ciudad de Corozal, para que directamente o a través de un delegado, inspector de policía o secretario de su despacho, efectúe la entrega del bien a los demandantes. En su oportunidad, líbrense el correspondiente despacho comisorio con los insertos necesarios.

TERCERO. CONDENAR en costas a la parte demandada. Fíjense como agencias en derecho la suma de **UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS MCTE ($1.296.000)**, equivalente al 12% del valor de un (01) año de arrendamiento. Monto tasado segundo el **ACUERDO No. PSAA16-10554** del **05 DE AGOSTO DE 2016** del C. S. De la J. por secretaria liquídese las costas y gastos del proceso.

CUARTO. ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares decretadas en este proceso. Para tal efecto, líbrense los oficios correspondientes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE