



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLU

Nueve (09) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

RAD. 708204089001-2021 – 00133-00

DEMANDANTE: LUIS GERZAN RODRIGUEZ ROJAS

DEMANDADO: JENNY DEL VALLE RAMIREZ

TEMA: SENTENCIA DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

Procede en esta oportunidad el Despacho a proferir sentencia de única instancia dentro del presente proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO instaurado por LUIS GERMAN RODRIGUEZ ROJAS, actuando mediante apoderado judicial, en contra de JENNY DEL VALLE RAMIREZ, respecto del inmueble ubicado en la calle 11 N° 5-47, Barrio calle nueva, de esta municipalidad.

HECHOS

Entre el señor LUIS GERMAN RODRIGUEZ ROJAS y la señora JENNY DEL VALLE RAMIREZ se celebró un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la calle 11 N° 5-47, Barrio calle nueva, de esta municipalidad, pactándose un canon de arrendamiento mensual de \$2.100.000, mensuales, por la duración de 12 meses.

En el mes de agosto la demandada, realizó un abono del canon de arrendamiento por la suma de \$800.000,00 quedando en deuda un valor de 1.300.000 y hasta la fecha no se ha puesto al día con el canon de arrendamiento restante.

En la causal 5 (quinta) del contrato de arrendamiento firmado por las partes, indica taxativamente lo siguiente: "QUINTA SUBARRIENDO Y CESION: el arrendatario No podrá subarrendar el inmueble ni ceder el contrato sin la autorización previa del arrendador.

No obstante a lo anterior, la arrendataria estaba autorizada para realizar subarriendo con una persona en específico, llamado Álvaro Reales, pero según testigos, la señora JENNY DEL VALLE RAMIREZ arrendataria, subarrendó a otras personas sin el consentimiento y/o autorización del señor LUIS GERZAN RODRIGUEZ ROJAS, provocando el incumplimiento del contrato.

En el mes de Mayo de esta anualidad, la señora DEL VALLE RAMIREZ le informa al señor LUIS GERZA N RODRIGUEZ ROJAS, que terminara el

contrato de manera unilateral, toda vez que existe una fuga de gas la cual le está ocasionando problemas de salud; aclarando que en el contrato de arrendamiento, indica en su artículo 7 (séptimo) que para contratar la prestación de un servicio a una entidad pública o privada, deberá solicitarlo por escrito y a su vez el arrendador deberá aceptar también por escrito dicha solicitud, quedando en responsabilidad del arrendatario la obligación de servicio que se adquiera. Cabe aclarar que mi mandante solicitó el reporte por la fuga de gas y este fue reparado de forma inmediata y eficiente, arreglando de manera permanente la fuga de gas presentada.

El 25 de Mayo de esta anualidad hace entrega del bien en muy mal estado no siendo este un desgaste natural, sino por mal uso, incumpliendo lo estipulado y Hasta la fecha JENNY DEL VALLE RAMIREZ no ha cumplido con los arreglos que le corresponde como parte del contrato, teniendo una actitud no conciliable para resarcir los daños causados, omitiendo que ha incumplido con el pago oportuno de arrendamiento del mes de Agosto, ha subarrendado sin consentimiento del arrendador provocando así un incumplimiento de su parte y a su vez causando daños y perjuicios materiales al arrendador el señor LUIS GERZAN RODRIGUEZ ROJAS, quien se ha obligado a hospedarse por varios días en el municipio de Tolú para reparar los daños materiales que le ocasionó su arrendataria la señora JENNY DEL VALLE RAMIREZ.

En razón a lo anterior, el demandante se vio obligado a cancelar las siguientes facturas a la falta de cumplimiento, compromiso y responsabilidad de la arrendataria JENNY DEL VALLE RAMIREZ, estando el contrato de arrendamiento vigente.

| # | FECHA DE COMPRA | NOMBRE DE LA EMPRESA y/o OBJETO | VALOR TOTAL DE COMPRA |
|---|-----------------|---|-----------------------|
| 1 | 21/05/2021 | Ferretería y materiales para la construcción EL FUTURO | \$ 226.900 |
| 2 | 25/05/2021 | Hotel bet-el (Estadía Tolú) | \$ 204.000 |
| 3 | 26/05/2021 | Piscinas y fibras Tolú | \$ 114.000 |
| | 27/05/2021 | Mantenimiento de piscina | \$ 100.000 |
| 5 | 22/07/2021 | Cotización de reparación de tres (3) sombrillas de diámetro y tapizado de cuatro (4) sillas | \$ 320.000 |

| | | | |
|---|------------|---|--------------|
| 6 | 30/05/2021 | Cuenta de cobro por arreglos locativos de casa habitación | \$ 1.500.000 |
| | VALOR | TOTAL | \$ 2.464.900 |

En razón a lo anterior solicita las siguientes,

PRETENSIONES

1.- Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado, por la causal de incumplimiento del contrato y no de forma unilateral, con el fin de pedir el cumplimiento forzado en que ha incurrido la parte demandada.

2.- Se condene a los demandados a cancelar la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento, estimada en la suma equivalente a cuatro millones doscientos mil pesos (\$4.200.000,00).

4.- Que se ordene a los demandados realizar el pago de arrendamiento por un valor de un millón trescientos mil pesos (\$1.300.000) que dejo de cancelar por el mes de agosto del año 2020.

5.- Se ordene a la parte demandada ponerse al día en paz y salvo con el consumo de los servicios públicos y servicio de TV, internet, y telefonía movistar del día 1 al 24 de mayo, por un valor de trescientos cincuenta y dos mil setecientos cuarenta pesos (\$352.740).

6.- Ordenar el pago de los daños causados a raíz de no realizar las mejoras del bien al momento de su entrega, estimada por un valor de dos millones cuatrocientos setenta y cuatro mil novecientos pesos (\$2.464.900, 00) .

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda se admitió mediante auto del 01 de febrero del año 2022 y se notificó por correo electrónico¹ a la demandada el 29 de noviembre del año 2022, agotándose los términos de traslado los cuales se vencieron guardando la parte silencio frente a la demanda y sus pretensiones; quien además no pusieron a disposición del Despacho los cánones causados desde la presentación de la demanda, ni cancelaron los valores adeudados, por lo que una vez surtido el trámite dispuesto entra el Despacho a decidir, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

En este momento se encuentra debidamente conformada la relación jurídico-procesal para proferir sentencia de fondo, al satisfacerse los presupuestos procesales, como son: **COMPETENCIA:** por tratarse de un asunto de mínima cuantía y el domicilio de los demandados se encuentra en esta localidad, igualmente por la naturaleza del asunto, artículos 17 y 28 del Código General del Proceso **DEMANDA EN FORMA:** La que dio lugar al inicio de este proceso reúne los requisitos de ley para las de su clase, artículos 82 y siguientes del Nuevo Estatuto de Procedimiento Civil. **CAPACIDAD PROCESAL PARA SER PARTE:** La tienen las partes por ser personas naturales sujetos

¹ jennydelvalle@hotmail.com

de derecho, personas que pueden disponer libremente de sus derechos, artículo 53 y 54 del Código General del Proceso, PROCEDIMIENTO: Este proceso se ha tramitado por el procedimiento abreviado dispuesto en la Ley para este tipo de asuntos, artículo 384 del Ibídem.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

Se da por activa ya que la demandante es la propietaria de los locales comerciales y quien por medio de mandante los dio en arrendamiento, y por la parte pasiva ya que los demandados son las personas que tomaron en arrendamiento el predio objeto de restitución.

El artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita que va envuelta en todo contrato bilateral, que da la oportunidad al contratante cumplido de demandar del contratante incumplido el cumplimiento o resolución del contrato; pero tratándose de contratos de tracto sucesivo lo propio es hablar de la terminación, pues los efectos se dan para el futuro y no para el pasado, en similar sentido se prevé en el artículo 870 del Código de Comercio, el cual señala que en los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios.

De conformidad entonces con lo anterior, en el presente proceso se debe demostrar lo siguiente:

- 1.- La existencia de un contrato válido
- 2.- Que el actor es un contratante cumplido y,
- 3.- El incumplimiento del demandado

Ahora, el contrato de arrendamiento está regulado en el Código Civil y más específicamente en el Código de Comercio, que consagra las obligaciones del arrendatario entre las cuales se contempla la de pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido, señalándose en el artículo 865 del Código de Comercio que en los negocios jurídicos plurilaterales, el incumplimiento de alguno o algunos de los contratantes no libera de sus obligaciones a los otros, y en forma concordante en el artículo 22 de la ley 820 del 2003 en su numeral primero estipula como causal para dar por terminado el contrato la no cancelación por parte de éste de las rentas y reajustes del mismo dentro del término estipulado.

Preceptúa el artículo 384 del C.G.P inciso 2º

“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”.

En armonía con la norma, tiene previsto el parágrafo 3 ejusdem:

“Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el demandante presenta prueba del contrato y el juez no decreta pruebas de oficio, se dictará sentencia de lanzamiento”

Para el caso en particular se tiene, que la parte demandante el señor LUIS GERMAN RODRIGUEZ ROJAS y la señora JENNY DEL VALLE RAMIREZ se celebró contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la calle 11 N° 5-47, Barrio calle nueva, de esta municipalidad, pactándose un canon de arrendamiento mensual de \$2.100.000, mensuales, por la duración de 12 meses. En el mes de agosto del 2021 la demandada, realizó un abono del canon de arrendamiento por la suma de \$800.000,00 quedando en deuda un valor de 1.300.000 y hasta la fecha no se ha puesto al día con el canon de arrendamiento restante.

Resalta que, la arrendataria estaba autorizada para realizar subarriendo con una persona en específico, llamado Álvaro Reales, pero según testigos, la señora JENNY DEL VALLE RAMIREZ arrendataria, subarrendó a otras personas sin el consentimiento y/o autorización del señor LUIS GERZAN RODRIGUEZ ROJAS, provocando el incumplimiento del contrato. Para el mes de Mayo de esta anualidad, la señora DEL VALLE RAMIREZ le informa al señor LUIS GERZAN RODRIGUEZ ROJAS, que terminara el contrato de manera unilateral, toda vez que existe una fuga de gas la cual le está ocasionando problemas de salud; aclarando que en el contrato de arrendamiento, indica en su artículo 7 (séptimo) que para contratar la prestación de un servicio a una entidad pública o privada, deberá solicitarlo por escrito y a su vez el arrendador deberá aceptar también por escrito dicha solicitud, quedando en responsabilidad del arrendatario la obligación de servicio que se adquiriera. Cabe aclarar que mi mandante solicitó el reporte por la fuga de gas y este fue reparado de forma inmediata y eficiente, arreglando de manera permanente la fuga de gas presentada.

No obstante, el 25 de Mayo de esta anualidad hace entrega del bien en muy mal estado no siendo este un desgaste natural, sino por mal uso, incumpliendo lo estipulado y hasta la fecha JENNY DEL VALLE RAMIREZ no ha cumplido con los arreglos que le corresponde como parte del contrato, teniendo una actitud no conciliable para resarcir los daños causados, omitiendo que ha incumplido con el pago oportuno de arrendamiento del mes de Agosto, ha subarrendado sin consentimiento del arrendador provocando así un incumplimiento de su parte y a su vez causando daños y perjuicios materiales al arrendador el señor LUIS GERZAN RODRIGUEZ ROJAS, quien se ha obligado a hospedarse por varios días en el municipio de Tolú para reparar los daños materiales que le ocasionó su arrendataria la señora JENNY DEL VALLE RAMIREZ. En razón a lo anterior, el demandante se vio obligado a cancelar las siguientes facturas a la falta de cumplimiento, compromiso y responsabilidad de la arrendataria JENNY DEL VALLE RAMIREZ, estando el contrato de arrendamiento vigente

Para el efecto allega como prueba el contrato de arrendamiento, prueba ésta que en ningún momento fue desvirtuado dentro del proceso, de lo que se colige que nos encontramos ante un contrato válido que vincula como partes contratantes a los actuales en el proceso y en cuanto al cumplimiento del actor, la carga se traslada a los demandados por tratarse de una afirmación indefinida, condición que no fue cuestionada a lo largo del proceso, pues no contestaron la demanda ni se hicieron presentes dentro del trámite procesal, satisfaciéndose de esta manera los dos primeros requisitos del artículo 1546 del Código Civil, 865 y 870 del Código de comercio, anteladamente citados.

Ahora, en lo que hace referencia al tercer requisito, esto es, el incumplimiento de los demandados por falta de pago del canon de arrendamiento, se hace necesario precisar, de conformidad con

nuestra Jurisprudencia, que esta causal de terminación del contrato -NO PAGO- es un hecho indefinido al que no se le puede aplicar el principio general del Derecho Probatorio, según el cual “incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión “, operando por virtud de la Ley, la inversión de la carga de la prueba, correspondiéndole entonces a los arrendatarios desvirtuar la causal invocada por la demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidos como requisito procesal para rendir sus descargos, aunado a ello se tiene que su silencio hace presumir como ciertos los hechos de la demanda.

Así entonces, se tiene que la arrendadora imputa a los arrendatarios el incumplimiento de la obligación adquirida en el contrato, que a su vez tienen sustento en la ley, como son el pago del canon de arrendamiento, la cláusula penal por incumplimiento del contrato por subarrendar, el consumo de los servicios públicos, tal como fue pactado, incumplimiento, tal como se dejara indicado en párrafo que antecede, está consagrado en la Ley para dar lugar a la terminación del contrato de arrendamiento.

Y para probar esta causal de incumplimiento le basta al actor afirmar que no se le ha cubierto el arrendamiento correspondiente, lo que debe tenerse por verdadero hasta tanto los arrendatarios no prueben lo contrario, toda vez que como se dejara indicado hay inversión de la carga de la prueba, lo que aquí no sucedió pues JENNY DEL VALLE RAMIREZ, no comparecieron al trámite del proceso, dentro del término concedido, pues se notificó de la demanda vía correo electrónico y no le dieron contestación.

De esta forma, se hace necesario concluir que se satisfacen en su integridad los requisitos para declarar terminado el contrato escrito de arrendamiento, celebrado con la señora JENNY DEL VALLE RAMIREZ, respecto del inmueble ubicado en la calle N° 5-47, de esta municipalidad, el día 04 de enero del 2021, y ordenar la restitución del bien inmueble por parte de los demandados a la demandante dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente decisión, so pena de disponerse su lanzamiento con auxilio de la fuerza pública.

Igualmente se condenará al pago de la cláusula penal, pago de servicios públicos, daños causados en el inmueble y no escucharla dentro de este asunto, en razón a que no le dieron cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 384 del Código General del Proceso, para ser oídos en el proceso.

En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO PROMISCO** **MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLÚ SUCRE**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA.

PRIMERO: SANCIONAR con no ser oída a la demandada, señora JENNY DEL VALLE RAMIREZ, con fundamento a lo preceptuado en el numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., por las consideraciones que preceden en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: DECLARAR terminado el contrato escrito de arrendamiento celebrado entre el señor LUIS GERZAN RODRIGUEZ ROJAS identificado con CC N°73.082.091 con la señora JENNY DEL VALLE RAMIREZ identificada con C.C N° 39.785.113, respecto del inmueble

ubicado en la calle N° 5-47, de esta municipalidad, el día 04 de enero del 2021, por las razones expuestas en la motivación precedente.

TERCERO: ORDENAR a la demandada señora JENNY DEL VALLE RAMIREZ identificada con C.C. N° 39.785.113 de Bogotá al pago del canon de arrendamiento por valor de UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1.300.000,00), la sanción de la cláusula penal por valor de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$4.200.000,00) los servicios públicos, servicio de televisión e internet, por valor de TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS (\$352.740) y el valor de los daños causados a raíz de no realizar las mejoras al momento de la entrega por valor de DOS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS PESOS MCTE (\$2.464.900).

CUARTO: Condénese en costa a la parte demandada. Tásense.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



**KAREN PATRICIA GUTIERREZ MONTERROZA
JUEZ**