Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLU

Doce (12) de Diciembre de dos mil veintitrés (2023)

Rad .708204089001-2023- 00099-00
RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: MARIA BLANCA JARAMILLO DE OSPINA
DEMANDADOS: HECTOR DE JESUS OSPINA JARAMILLO Y DIANA PATRICIA BARON AGRESOTH

Procede esta autoridad judicial a proferir *SENTENCIA ANTICIPADA* en única instancia que en derecho corresponda, dentro del presente proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, realizado el trámite propio que corresponde a esta clase de procesos con fundamento en el artículo 278 del CGP, instaurado por la señora MARIA BLANCA JARAMILLO DE OSPINA mediante apoderado judicial, en contra de los señores HECTOR DE JESUS OSPINA JARAMILLO, identificado con C.C No 92.225.084 y DIANA PATRICIA BARON AGRESOTTH, identificada con C.C No 45.557.106

1. ANTECEDENTES

La señora MARIA BLANCA JARAMILLO DE OSPINA, actuando a través de apoderado judicial presento demanda de Restitución de Inmueble Arrendado en contra de los señores HECTOR DE JESUS OSPINA JARAMILLO, identificado con C.C No 92.225.084 y DIANA PATRICIA BARON AGRESOTTH, identificada con C.C No 45.557.106J para que mediante el trámite previsto en el proceso Abreviado se sirva declarar terminado el contrato de arrendamiento verbal de fecha 1 de Febrero de 2006 de un local comercial ubicado en la calle 14 No 2-84 de este Municipio del inmueble ubicado en la carrera 2ª No 8-30 Sector centro, celebrado el día 1 de Enero de 2008 por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el los meses de Enero, Febrero, marzo, Abril, mayo, Junio, Julio, agosto y Septiembre del presente año y los que se llegaren a causar a futuro mientras permanezcan en el inmueble.

1.1. SITUACION FACTICA

El libelista expone como fundamento de la causa pretendí, los hechos que se resumen a continuación:

La demandante señora MARIA BLANCA JARAMILLO DE OSPINA como arrendadora celebro contrato de arrendamiento verbal de fecha 1 de febrero de 2006 de un local comercial ubicado en la calle 14 No 2-84 esquina de este Municipio, donde funciona en la actualidad el establecimiento de comercio denominado PAPELERIA TOLÚ, con los demandados HECTOR DE JESUS OSPINA JARAMILLO y DIANA PATRICIA BARON AGRESOTH.

El contrato de arrendamiento verbal del local comercial se celebró por el término de Un (1) año contado a partir del 1 de febrero de 2006 con fecha de terminación febrero 1 de 2007, desde entonces a través de acuerdo privado se ha venido prorrogando por diferentes términos el contrato de arrendamiento verbal. La última prorroga fue entre el periodo comprendido entre el 1 de diciembre del año 2022 hasta el 1 de diciembre del año 2023, obligándose a pagar los arrendatarios la suma de Quinientos Mil pesos Mensuales pago que debían efectuar anticipadamente dentro de los cinco primeros días de cada mensualidad.

Los Arrendatarios incumplieron la obligación de pagar el canon de arrendamiento y en la actualidad se encuentran en mora con los meses de enero a septiembre del presente año representando un atraso de 9 meses.

La demandante procedió a requerir por escrito a los arrendatarios mediante notificación hecha el día 11 de septiembre de 2023 cuya constancia se encuentra anexada con la demanda.

Que desde el día 11 de septiembre del presente año los demandados se han negado a entregar el inmueble antes relacionado

1.2 PRETENSIONES

El demandante formula las siguientes pretensiones, así:

Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 1 de enero de Que se declare terminado el contrato de arrendamiento verbal del local comercial ubicado en la calle 14 No 2-84 de este Municipio celebrado el día 1 de febrero de 2006

Que se condene a los demandados a restituir a la demandante MARIA BLANCA JARAMILLO DE OSPINA el local comercial ubicado en la calle 14 No 2- 84 de esta ciudad

Que no se escuche a los demandados HECTOR DE JESUS OSPINA JARAMILLO y DIANA PATRICIA BARON AGRESOTH durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados.
Que se condene en costas y gastos
.

2. PRUEBAS QUE OBRAN EN EL EXPEDIENTE

La parte demandante aporta las siguientes pruebas para ser tenidas en cuenta dentro del presente proceso:

DOCUMENTALES

Poder Conferido
Actas de declaraciones juramentadas extra-proceso
Escritura Publica No 169 Única del Círculo de Tolú
Certificado de Registro de Instrumentos Públicos referente al inmueble de matrícula No 340-90699.

3. TRAMITE DEL PROCESO

Admisión de la demanda: 13 de octubre de 2023.
Memorial del apoderado demandante donde aporta la constancia de notificación a la parte demandada.
Escrito de Contestación de la demanda por parte de la demandada Diana Patricia Barón Agresot a través de apoderada judicial, presentó excepciones de mérito. Por otro lado, a través de memorial presentado por el apoderado de la parte demandante, aporta Un acta de entrega de inmueble suscrito entre la demandante María Blanca Jaramillo de Ospina y la demandada Diana Patricia Barón Agresot; por lo que de conformidad a lo señalado en el inciso 1 del artículo 384 del C.G.P., se procederá a dictar **SENTENCIA DE RESTITUCION DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO**

1. CONSIDERACIONES

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

Por su parte, la Ley 820 de 2003, expedida con el objeto de desarrollar el Derecho de los Colombianos a tener una vivienda digna, fijó los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda; ésta en su artículo 2 lo define como *aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.*

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es una convención con regulación propia en las normas especiales de la ley 820 de 2003, reiterándose, que solo se aplicará en los contratos sobre el goce de inmuebles destinados a habitación.

El artículo 1501 del Código Civil distingue en cada contrato lo que es de su esencia, lo que es de su naturaleza y lo que es puramente accidental; entendiéndose las de la esencia sin las cuales produce efecto, o degeneran en otro contrato diferente.

De las definiciones arriba transcritas se colige que son de la esencia del contrato de arrendamiento: i) la manifestación de voluntad de las partes; ii) el bien cuyo uso y goce se concede al arrendatario; y iii) el precio o canon de arrendamiento que deberá pagar a cambio de dicho uso y goce.

De la manifestación de la voluntad podemos extraer que a luces del artículo 1502 del Código Civil para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntada es necesario "(...) 2. *que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicios* (...)". Por tanto, para que exista el acto jurídico generador de obligaciones es necesario la manifestación de voluntad de las partes que intervienen en él y que ésta no adolezca de vicio alguno (error, fuerza o dolo).

El artículo 1974 del Código Civil nos enseña que son susceptibles de arrendamiento todo cuerpo o incorporal, que puede usarse sin consumirse; excepto el que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente corporales, como habitación y uso.

Se hace necesario aclarar que quien ostenta la calidad de arrendador no necesariamente debe ser el propietario de la cosa; en efecto, el inciso segundo de la norma ut supra es claro al señalar que puede arrendarse aun la cosa ajena, claro está, que, si es de un tercero y la arrienda con autorización de su dueño, no podríamos hablar de arrendamiento de lo ajeno, pues el arrendador estaría actuando como mandatario de éste para efectos del respectivo contrato. Para que se pueda hablar de arrendamiento de cosa ajena es necesario que se actúe sin su consentimiento.

En punto al precio o canon, éste es la contraprestación económica a cargo del arrendatario por el goce o disfrute del bien que le otorga el arrendador.

Aunque el artículo 1976 y 1864 del Código Civil señalan que el precio podrá determinarse tras la celebración del contrato, ya fuere por las mismas partes, por un tercero o peritos, el artículo 18 de la ley 820 de 2003, indica que debe fijarse al momento de su celebración, conforme su cuantía supeditada al avalúo catastral del inmueble.

El contrato de arrendamiento por ser conmutativo, ambas partes se obligan recíprocamente. El artículo 1982 del C. C., señala como obligaciones del arrendador, el entregar al arrendatario la cosa arrendada; el mantenerla en estado de servir para el fin que ha sido arrendada; y a librarlo de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa. Por su parte, son obligaciones de arrendatario el usar la cosa según los términos estipulados en el contrato; pagar el precio o canon convenido; y restituirla al fin del arrendamiento[1].

Ahora, el artículo 22 de la ley 820 de 2003, señala las causales de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, entre las que encontramos "**la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato**".

La falta de pago de los cánones de arrendamiento le otorga la facultad al arrendador de pedir la restitución del inmueble arrendado; si el arrendador imputa al arrendatario el no pago de la renta, la única forma que tiene éste de desligarse de tal aseveración, es acompañando la prueba que acredite lo contrario, que no es otra que la presentación de tres (3) recibos de pago, sucesivos, los cuales hacen presumir el pago de los periodos precedentes (Artículo 1628 del C. C.).

Cabe resaltar, que en materia procesal cuando se demanda la restitución del inmueble arrendado bajo la causal de mora en el pago de la renta, para que el arrendador pueda ser escuchado es requisito indispensable la consignación a órdenes del Juzgado de las sumas que el demandante-arrendatario afirme que se le adeudan o presentar los recibos donde figuren las cancelaciones de cánones adeudados, al igual que, -cualquiera que fuere la causal invocada-, consignar oportunamente los cánones que se causen durante el proceso.

No obstante, se observa que la parte demandante ya cuenta con restitución del bien inmueble, por la entrega material del inmueble que consta en el acta allegado por el demandante, pero no con los cánones de arrendamiento dejados de cancelar.

5.- CASO CONCRETO

Abordando el Sub-examine, se tiene que la demandante MARIA BLANCA JARAMILLO DE OSPINA en calidad de arrendadora, solicita la restitución del inmueble en un inmueble ubicado en Santiago de Tolú calle 14 No 2-28 Esquina por el incumplimiento en el pago de los cánones convenidos en el contrato

[1] Ver artículo 1996 del C.C. y subsiguientes.

La aquí actora allega con el libelo introductorio pruebas que permiten inferir del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en litigio, con lo cual se prueba la relación contractual y las obligaciones dimanadas de éste, siendo una de ellas la de sufragar el canon de arrendamiento como retribución al goce del inmueble dado en renta.

Según lo aseverado por el sujeto activo de la relación procesal, los demandados adeudan $ 4.500.000,00 pesos correspondientes a los cánones dejados de cancelar desde enero a septiembre de 2023, a razón de $ 500.000,00 pesos mensuales, más los causados durante el trámite del proceso.

La causal de no pago de los cánones de arrendamiento al ser invocada por el arrendador como fundamento para pedir la resolución del contrato, y en consecuencia la restitución del inmueble dado en arrendamiento se constituye como un hecho indefinido, **NO PAGO**, que por ostentar dicha calidad invierte la carga de la prueba, correspondiéndole al arrendatario desvirtuarla con la presentación de los recibos que acrediten el cumplimiento de la obligación contraída.

Amén de lo anterior, como señalamos en párrafos anteriores, surge la obligación para el demandado de seguir pagando los cánones causados tras la presentación de la demanda, que por mandato del artículo 384 del C. G. P. deben consignarse a órdenes del Juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, carga procesal que de no cumplirse trae como consecuencia el no escucharse durante el trámite del proceso.

Se ha definido la mora como el retraso en el cumplimiento de la prestación, contrario a derecho, por una causa imputable al deudor, correspondiéndole al demandado demostrar que no ha incurrido en ella, lo que no aconteció en el sub – judice, ya que el sujeto pasivo de la relación procesal no presentó los recibos que acrediten el pago de los cánones de arrendamiento que alega el demandante como adeudados, aunado a lo anterior, no consignó a órdenes de este Despacho Judicial las rentas causadas luego de la presentación de la demanda.

Al no acreditar la demandada el pago de las mesadas vencidas emerge diáfanamente que incumplió el contrato de arrendamiento celebrado con el demandante, por lo que esta Judicatura lo declarará judicialmente terminado, y, en consecuencia, ordenará la restitución del inmueble arrendado la cual ya ocurrió de manera voluntaria por la parte demandada como se puede observar del acta de entrega allegado por la parte demandante, sin embargo, se dira el parte resolutiva, en aras de garantizar la entrega efectiva.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLU**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declárase judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los integrantes de esta Litis, por el no pago oportuno del valor de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero a septiembre de 2023 a razón de QUINIENTIOS MIL PESOS MENSUALES ($ 500.000,00) y los cánones que se vayan causando durante el trascurso del proceso

SEGUNDO: Ordénese la restitución del bien inmueble consistente en un inmueble local ubicado en la calle 14 No 2-84 esquina de esta ciudad.

TERCERO: Condenase en costas a la parte demandada. Tásense.

CUARTO: Fíjese como agencias en derecho la suma de DOSCIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE ($ 270.000,00)

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

KAREN PATRICIA GUTIÉRREZ MONTERROZA
JUEZA

Firmado Por:
Karen Patricia Gutierrez Monterroza
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 01 Promiscuo Municipal
Santiago De Tolu - Sucre

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: **ea1058220291a0ff86a659e359d456e9e1839d37093547ebbea7be0220247381**
Documento generado en 12/12/2023 12:53:03 PM

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