



## **JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLU**

Doce (12) de Julio de dos mil veintiuno (2021)

*Rad. 70-820-40-89-001-2020- 00057-00*

**RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**

**DEMANDANTE: INMOBILIARIA TOLU-COVEÑAS S.A.S**

**DEMANDADO: FUNDACION EDUCATIVA TECNOLOGICA**

Procede esta autoridad judicial a proferir la **SENTENCIA** en única instancia que en derecho corresponda, dentro del presente proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, instaurado por la empresa INMOBILIARIA TOLU- COVEÑAS S.A.S mediante apoderado judicial en contra de la FUNDACION EDUCATIVA TECNOLOGICA AERONAUTICA.

### **1. ANTECEDENTES**

La empresa INMOBILIARIA TOLU COVEÑAS S.A.S, actuando a través de apoderado judicial, presentó demanda de Restitución de Inmueble Arrendado en contra de la FUNDACION EDUCATIVA TECNOLOGICA AERONAUTICA, para que mediante el trámite previsto en el proceso Abreviado se sirva declarar terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 13 Carrera 2<sup>a</sup> esquina, Sector centro, celebrado el día 17 de enero de 2017, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses Del 17 de enero de 2020 al 17 de Febrero de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00; Del 17 de Febrero de 2020 al 17 de Marzo de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00; Del 17 de Marzo de 2020 al 17 de Abril de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00; Del 17 de Abril de 2020 al 17 de mayo de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00; Del 17 de mayo de 2020 al 17 de Junio de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00; Del 17 de Junio de 2020 al 17 de Julio de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00; Del 17 de Julio de 2020 al 17 de Agosto de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00 y del 17 de Agosto de 2020 al 17 de Septiembre de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00, más los que se causen mientras permanezcan en el inmueble y los servicios públicos que se causen en mora.

#### **1.1. SITUACION FÁCTICA**

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

“El demandante DIONISIO OSUNA LOPEZ, actuando en calidad de propietario del inmueble ubicado en la calle 13 con Cra 2<sup>a</sup> esquina de la ciudad de Tolú- Sucre celebro contrato de administración con la empresa INMOBILIARIA TOLU COVEÑAS S.A.S, contrato que habilito a esta empresa para arrendar el inmueble antes indicado. En ejercicio del contrato la INMOBILIARIA TOLU- COVEÑAS S.A.S procedió a celebrar contrato de

arrendamiento con la FUNDACION EDUCATIVA TECNOLOGICA AERONAUTICA sobre el inmueble materia del proceso el 17 de enero de 2017.

El contrato de arrendamiento celebrado entre la INMOBILIARIA TOLU-COVEÑAS S.A.S en calidad de arrendadora y la FUNDACION EDUCATIVA TECNOLOGICA AERONAUTICA se estableció un canon de arrendamiento de \$ 1.785.000 pesos mensuales pagaderos en la ciudad de Tolu dentro de las fechas comprendidas entre los días 17 de cada mes.

Conforme a la cláusula que consagro el incremento anual del canon de arrendamiento con base en el IPC, el canon para el periodo comprendido entre el 7 de Enero de 2020 al 17 de Enero de 2021 fue establecido en la suma de \$ 1.988.220,00.

La FUNDACION EDUCATIVA TECNOLOGICA AERONAUTICA incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento en la forma pactada en el contrato toda vez que se encuentra en mora de cancelar la suma de \$ 15.905.760,00 pesos por concepto de los siguientes canones de arrendamiento: Del 17 de enero de 2020 al 17 de Febrero de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00; Del 17 de Febrero de 2020 al 17 de Marzo de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00; Del 17 de Marzo de 2020 al 17 de Abril de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00; Del 17 de Abril de 2020 al 17 de mayo de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00; Del 17 de mayo de 2020 al 17 de Junio de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00; Del 17 de Junio de 2020 al 17 de Julio de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00; Del 17 de Julio de 2020 al 17 de Agosto de 2020 por valor de 1.988.220,00 y del 17 de Agosto de 2020 al 17 de Septiembre de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00.

La FUNDACION EDUCATIVA TECNOLOGICA AERONAUTICA igualmente se encuentra en mora de cancelar la suma de \$ 206.332, oo pesos por concepto de servicios públicos domiciliarios tales como agua, acueducto y alcantarillado.

La parte demandada renuncio expresamente a los requerimientos previstos en la ley tal como está establecido en el contrato de arrendamiento (...)”

## **1.2. PRETENSIONES**

El demandante formula las siguientes pretensiones, así:

Declarar judicialmente terminado del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el 17 de Enero de 2017 entre la empresa INMOBILIARIA TOLU-COVEÑAS S.A.S en calidad de ARRENDADORA y la FUNDACION EDUCATIVA TECNOLOGICA AERONAUTICA en calidad de ARRENDATARIA respecto de un inmueble destinado a vivienda familiar ubicado en la ciudad de Santiago de Tolú en la calle 13 con Cra 2a esquina, declarando así mismo que la terminación judicial de dicho contrato se debe a la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento y la mora en el pago de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y aseo.

## **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. ( Fl. 21)
- Contrato de arrendamiento Folios 5 al 11 )
- Factura de la empresa AGUAS DEL MORROSQUILLO Folio 12)
- Certificado de cámara de comercio correspondiente a la razón social INMOBILIARIA TOLU-COVEÑAS S.A.S Folios 13 al 21)

## **3. TRAMITE DEL PROCESO**

- Admisión de la demanda: 22 de Septiembre de 2020 (fls. 23 y 24).
- La parte demandada FUNDACION EDUCATIVA TECNOLOGICA AERONAUTICA fue notificada conforme a lo establecido por el artículo 8 del Decreto legislativo 806 de 2020 el dia 23 de marzo de 2021 tal como consta en los folios 26 a 58).
- Auto que fija fecha para lectura de sentencia: 30 de junio de 2016(fl. 32)

Teniendo en cuenta que la parte demandada no contesto la demandada ni propuso medios exceptivo y como tampoco asumió la carga procesal de consignar a órdenes del Despacho el valor total adeudado al demandante por concepto de cánones de arrendamiento y/o presentar los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres (3) últimos periodos; 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 RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO.**

## **4. 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 constituye una clase de convención que tiene una regulación propia en las normas especiales de la ley 820 de 2003, reiterándose, que sólo tendrá aplicación en los contratos que versen sobre el goce, total o parcial, de inmuebles destinados a habitación.

El artículo 1501 del Código Civil distingue en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza y las puramente accidentales; entendiéndose las de la esencia como aquellas sin las cuales o no produce efecto alguno, 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 voluntad 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).

Con respecto al bien, el artículo 1974 del Código Civil nos enseña que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente corporales, como los de 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.

Si bien el artículo 1976 y 1864 del Código Civil señalan que el precio podrá determinarse con posterioridad a la celebración del contrato, ya fuere por las mismas partes, por un tercero o peritos, el artículo 18 de la ley 820 de 2003, es claro al indicar que debe fijarse al momento de su celebración, estando su cuantía supeditada al avalúo catastral del inmueble.

El contrato de arrendamiento por ser comunitativo, 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<sup>1</sup>.

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 períodos precedentes (Artículo 1628 del C. C.

---

<sup>1</sup> Ver artículo 1996 del C.C. y subsiguientes.

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.

Ahora bien, conforme lo ordena el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P, si el demandado no se opone, se debe proceder a dictar sentencia ordenando la restitución. Reza la norma en comento lo siguiente:

*“AUSENCIA DE OPOSICIÓN A LA DEMANDA: Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez dictará sentencia ordenando la restitución.”*

## 5.- CASO CONCRETO.

Abordando el Sub-examine, se tiene que la empresa INMOBILIARIA TOLUCOVEÑAS S.A.S, en calidad de arrendataria, solicita la restitución del inmueble ubicado en la calle 13 con Cra 2<sup>a</sup> esquina sector centro de esta ciudad, dado en arrendamiento a la empresa FUNDACION EDUCATIVA TECNOLOGICA AERONAUTICA, por el incumplimiento en el pago de los cánones convenidos en el contrato, encontrándose en consecuencia en mora por el pago de los mismos así como en los pagos de servicios domiciliarios tales como acueducto, alcantarillado y aseo.

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, el demandado le adeuda los meses Del 17 de enero de 2020 al 17 de Febrero de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00; Del 17 de Febrero de 2020 al 17 de Marzo de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00; Del 17 de Marzo de 2020 al 17 de Abril de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00; Del 17 de Abril de 2020 al 17 de mayo de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00; Del 17 de mayo de 2020 al 17 de Junio de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00; Del 17 de Junio de 2020 al 17 de Julio de 2020 por valor de \$ 1.988,220,00; Del 17 de Julio de 2020 al 17 de Agosto de 2020 por valor de 1.988.220,00 y del 17 de Agosto de 2020 al 17 de Septiembre de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00

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 lo habíamos señalado en párrafos anteriores, surge la obligación para el demandado de seguir pagando los cánones que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda, los cuales por mandato del artículo 384 del C. G. P., deben ser consignados a órdenes del Juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, carga procesal que de no ser cumplida trae como consecuencia el no ser escuchado 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 – juzice, 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 diáfanaamente 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.

Por manera que, la parte demandante probó la existencia del contrato, y la parte demandada, a su turno, una vez notificada del auto admisorio, guardó silencio, por lo que es pertinente dictar la correspondiente sentencia ordenando la restitución, tal como lo ordena el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P, anteriormente transrito.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLÚ**, 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 del alquiler correspondientes a Del 17 de enero de 2020 al 17 de Febrero de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00; Del 17 de Febrero de 2020 al 17 de Marzo de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00; Del 17 de Marzo de 2020 al 17 de Abril de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00; Del 17 de Abril de 2020 al 17 de mayo de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00; Del 17 de mayo de 2020 al 17 de Junio de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00; Del 17 de Junio de 2020 al 17 de Julio de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00; Del 17 de Julio de 2020 al 17 de Agosto de 2020 por valor de 1.988.220,00 y del 17 de Agosto de 2020 al 17 de Septiembre de 2020 por valor de \$ 1.988.220,00, los que se vayan causando durante el trámite del proceso y los servicios públicos que se encuentre en mora.

**SEGUNDO:** Ordénase la restitución del bien inmueble ubicado en la Calle 13 Con Cra 2<sup>a</sup> esquina sector centro de esta ciudad. El inmueble deberá ser entregado completamente desocupado a la demandante, en el término de diez (10) días siguientes, a la ejecutoria del presente proveído.

En caso negativo u omisivo, comisionase a la Alcaldía Municipal de Santiago de Tolú, a quien se le confieren las facultades del comitente, para la práctica de la diligencia de restitución. Líbrese Despacho con los insertos del caso.

**TERCERO:** Condénase en costas a la parte demandada. Tásense.

**CUARTO:** Fíjese como agencias en derecho la suma de SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$ 795.288, oo)

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**KAREN PATRICIA GUTIÉRREZ MONTERROZA**  
**JUEZA**

**Firmado Por:**

**KAREN PATRICIA GUTIERREZ MONTERROZA**  
**JUEZ**  
**JUZGADO 01 MUNICIPAL PROMISCOU DE LA CIUDAD DE 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:

**7e0e6faf276652c4555bc60e29b261aaa9e17b79b01bf122c965678d7689e7d9**

Documento generado en 12/07/2021 05:25:31 a. m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**