



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLU

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

Rad. 70-820-40-89-001- 2021 – 00010-00

RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: RAFAEL FRANCISCO RAMOS BAENA

DEMANDADA: ALICIA ISABEL POLO

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 RAFAEL FRANCISCO RAMOS BAENA mediante apoderado judicial en contra de la señora ALICIA ISABEL POLO.

1. ANTECEDENTES

El señor RAFAEL FRANCISCO RAMOS BAENA, actuando a través de apoderado judicial, presentó demanda de Restitución de Inmueble Arrendado en contra de la señora ALICIA ISABEL POLO, para que mediante el tramite previsto en el proceso Abreviado se sirva declarar terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 17 No 1- 82 esquina, Sector centro, celebrado el día 1 de Mayo de 2013, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de Noviembre de 2020 hasta la fecha de presentación de la presente demanda 1.656.000,00 pesos, más la suma de \$ 864.000,00 como saldo de la deuda de canones adeudados desde el 22 de Marzo de 2020 hasta el mes de Noviembre de 2020, más los que se causen mientras permanezcan en el inmueble.

1.1. SITUACION FÁCTICA

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

Entre los señores RAFAEL RAMOS BAENA y JUDITH DEL SOCORRO URZOLA DE GOMEZ en calidad de ARRENDADORES, y la señora ALICIA ISABEL POLO, celebraron un contrato de arrendamiento de local en este Municipio el día 1 de Mayo de 2013.

El referenciado contrato consistió en que el arrendador le concedía al arrendatario el goce de un inmueble que consta de un local de 12 metros cuadrados y que corresponde a un cuarto del sitio de habitación ubicado en la calle 17 No 1- 82 del Municipio de Santiago de Tolú- Sucre.

El precio del canon de arrendamiento fue por la suma de \$ 250.000,00 pesos que el arrendador debía cancelar los cinco primeros días de cada periodo mensual a los arrendadores a su orden.

El contrato en comento tendría una duración de seis meses el cual iniciaba desde el día 1 de Mayo de 2013 y terminaría el 30 de Octubre de 2013, pero por ministerio de la ley y acuerdo entre las partes el mismo se prorrogaría automáticamente hasta el 30 de Marzo de 2021.

Se pactó una pena por incumplimiento de diez salarios mínimos legales vigentes.

Dentro de las prohibiciones que acordaron las partes, fue que el arrendador le daría uso exclusivo del inmueble como salsamentaría y funcionara así el establecimiento de comercio, lo mismo que subarrendar y ceder el inmueble.

El inmueble dado en arriendo, al comienzo pertenecía en comunidad con la señora JUDITH DEL SOCORRO URZOLA DE GOMEZ, pero posteriormente el 75% de este predio, por sentencia judicial correspondió a mi poderdante, porcentaje este en donde estaba incluido el bien arrendado aspecto este que le fue notificado en su oportunidad a la señora JUDITH DEL SOCORRO URZOLA DE GOMEZ, mediante comunicado enviado a ella el día 26 de Marzo de 2014. La arrendataria sin permiso del arrendador, ha cedido parte del local a una venta de chance el cual funciona a la entrada de dicho establecimiento, así mismo utiliza el bien inmueble para su vivienda.

Desde el mes de marzo de 2020, la arrendataria adeudaba a la demandante la suma de \$ 2.214.000,00 pesos, abonando a esa suma la cantidad de \$ 1.350.000,00 pesos para una deuda hasta el mes de Noviembre de \$ 864.000,00 pesos y a partir de Noviembre de 2020 hasta la fecha no ha cancelado suma alguna por concepto de canon, lo que daría la suma de \$ \$ 792.000,00 pesos más la suma de \$ 864.000,00 daría un total de deuda por canon de arrendamiento de \$ 1.656.000,00 pesos.

Como el arrendador y la arrendataria pactaron como clausula por incumplimiento, la suma de 10 salarios minimos mensuales legales vigentes y como el arrendador incumplió esta le adeuda a la demandante la suma de \$ 9.085.260,00 pesos”.

.

1.2. PRETENSIONES

El demandante formula las siguientes pretensiones, así:

Dar por terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el día 1 de Mayo de 2013 entre los señores RAFAEL RAMOS BAENA en calidad de arrendador y ALICIA POLO en calidad de arrendataria, por haber cambiado de destinación el local comercial arrendado, haberlo cedido o subarrendado y por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Se condene a la demandada ALICIA POLO a restituir al demandante el inmueble local comercial ubicado en el Municipio de Tolú, el cual posee 12 metros cuadrados y cuya dirección es calle 17 No 1- 82.

Que no sea escuchada la demandada ALICIA POLO durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados y los que se llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezca en el inmueble.

Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del señor RAFAEL RAMOS BAENA de conformidad a la norma del Código general del proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo...

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. 1)
- Contrato de arrendamiento Folios 9 y 10)
- Oficio de fecha Febrero 7 de 2014, comunicando a la arrendataria Alicia Polo Álvarez que el 75% del inmueble arrendado pertenece a RAFAEL RAMOS BAENA, lo cual fue ordenado por el juzgado primero Promiscuo de Familia de Sincelejo dentro del proceso de Nulidad de Partición (Folio 6)
- Comunicación enviada por el arrendador Rafael Francisco Ramos Baena a la arrendataria Alicia Isabel Polo fechado Mayo 8 de 2019 por medio del cual comunican el incremento sobre el valor del canon de arrendamiento (Folio7)

3. TRAMITE DEL PROCESO

- Admisión de la demanda: 9 de marzo de 2021 (fls.14 y 15).
- La parte demandada ALICIA ISABEL POLO ALVAREZ fue notificada por aviso conforme a lo establecido por los artículos 292 y 293 del C.G.P. tal como consta en los folios 21 a 27).
- 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 incorporeales, 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 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 arrendamiento¹.

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”**.

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

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.

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 el señor RAFAEL FRANCISCO RAMOS en calidad de arrendadora, solicita la restitución del inmueble ubicado en la calle 17 No 1- 82 sector centro de esta ciudad, dado en arrendamiento a la señora ALICIA ISABEL POLO ALVAREZ, por el incumplimiento en el pago de los cánones convenidos en el contrato y por haber cedido sin consentimiento, parte del local a una venta de chance.

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, la demandada Desde el mes de marzo de 2020, la arrendataria adeudaba a la demandante la suma de \$ 2.214.000,00 pesos, abonando a esa suma la cantidad de \$ 1.350.000,00 pesos para una deuda hasta el mes de Noviembre de \$ 864.000,00 pesos y a partir de Noviembre de 2020 hasta la fecha no ha cancelado suma alguna por concepto de canon, lo que daría la suma de \$ \$ 792.000,00 pesos mas la suma de \$ 864.000,00 daría un total de deuda por canon de arrendamiento de \$ 1.656.000,00 pesos.

La causales de no pago de los cánones de arrendamiento y haber cedido la arrendataria parte del inmueble a un negocio de venta de chance sin autorización 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 – 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 diáfamanamente 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 3° del artículo 384 del C.G.P, anteriormente transcrito.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO PRIMERO PROMISCO 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 del alquiler correspondientes a Desde el mes de marzo de 2020, la arrendataria adeudaba a la demandante la suma de \$2.214.000,00 pesos, abonando a esa suma la cantidad de \$ 1.350.000,00 pesos para una deuda hasta el mes de Noviembre de \$ 864.000,00 pesos y a partir de Noviembre de 2020 hasta la fecha no ha cancelado suma alguna por concepto de canon, lo que daría la suma de \$ \$ 792.000,00 pesos más la suma de \$ 864.000,00 daría un total de deuda por canon de arrendamiento de \$ 1.656.000,00 pesos y por haber cedido sin autorización del arrendador parte del inmueble a un negocio de venta de chances y los cánones que se vayan causando durante el transcurso del proceso.

SEGUNDO: Ordénase la restitución del bien inmueble ubicado en la Calle 17 No 1- 82a 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: Condenase 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 (\$795.288,00)

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

KAREN PATRICIA GUTIÉRREZ MONTERROZA
JUEZA

Firmado Por:

KAREN PATRICIA GUTIERREZ MONTERROZA
JUEZ
JUZGADO 01 MUNICIPAL PROMISCOUO 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:

7ee3aa7747085cc6ad79d3f45fd7fd72d76addfbee14b7fe7dc18a47572aa

Documento generado en 12/07/2021 05:26:07 a. m.

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