



**JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL  
FONSECA – LA GUAJIRA**

**CATORCE (14) DE JULIO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023)**

**PROCESO:** VERBAL – RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO  
**DEMANDANTE:** ERIKA ACOSTA RODRIGUEZ  
**DEMANDADO:** JAQUELINE RODRIGUEZ RODRIGUEZ  
**RADICADO:** 44-279-40-89-001-2020-00176-00

**SENTENCIA**

La señora ERIKA ACOSTA RODRIGUEZ, actuando a través de apoderado judicial, demandó a la señora JAQUELINE RODRIGUEZ RODRIGUEZ, en proceso de restitución de bien inmueble arrendado a fin de obtener la restitución de la vivienda urbana ubicada en la Calle 27 No. 13<sup>a</sup>-41 Barrio José Prudencio Padilla del municipio de Fonseca La Guajira, identificado con Matrícula Inmobiliaria No.214-34700, cuyos linderos se encuentran en la Escritura Pública No. 198 del 27 de marzo de 2018 de la Notaría Única de Fonseca La Guajira. La causal que invocó la parte demandante para promover el proceso fue incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

**PRESUPUESTOS FÁCTICOS**

Para fundamentar las pretensiones, el actor manifestó que el tres (03) de enero de 2018 suscribió contrato de arrendamiento de vivienda urbana con la demandada en calidad de arrendataria, inmueble ubicado en Calle 27 No. 13<sup>a</sup>-41 Barrio José Prudencio Padilla del municipio de Fonseca La Guajira, identificado con Matrícula Inmobiliaria No.214-34700, cuyos Linderos son: NORTE: con una extensión de 9.00 metros, limita con calle 27 en medio de predios de Yordelis Hernández, SUR: con una extensión igual, limita con predio de Tulio Cuadrado, ESTE: con una extensión de 20.00 metros, limita con predios de Catalina Reales, OESTE: con una extensión igual, limita con los predios de José Luis Rodríguez .

Indicó que el precio del canon de arrendamiento se pactó en la suma de cincuenta mil pesos MCTE (\$50.000), pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

Manifiesta que el demandado incurrió en mora en el pago del canon de arrendamiento a partir del mes enero de 2019, hasta el mes de julio de 2020, y que de igual manera se encuentra en mora con los servicios públicos, además, que ha generado graves daños en el inmueble entre ellos “puertas, portón, cocina, mesones, paredes y demás instalaciones locativas.

Arguye, que el demandado ha renunciado expresamente a los requerimientos para ser constituida en mora, de manera que incurrió en ella, con ocasión al incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento.



## **PRETENSIONES**

- Solicita dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, por incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento.
- Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega del inmueble al arrendador y de no efectuarse la misma voluntariamente se proceda a comisionar al funcionario competente para realizar la diligencia de lanzamiento.
- Que se ordene a la demandada realizar el pago por la suma de novecientos cincuenta mil pesos MCTE (\$950.000) por concepto de canon de arrendamiento en mora de los meses de: enero a diciembre de 2019 y de enero a julio de 2020, más los valores de las facturas de servicios públicos que se encuentran en mora.
- Que se condene en costas.

## **PRESUPUESTOS PROCESALES**

Este Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio del demandado, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del CGP.

La legitimación en la causa por activa, consiste en que el demandante ostenta la calidad de arrendador, y por pasiva, que el demandado tenga la calidad de arrendatario, requisitos estos que se cumplen.

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial el de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término. Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre demandante y demandado es una Ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales. Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento se reducen a tres:

- 1- Usar la cosa según los términos del contrato.
- 2- Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregarla al arrendador al vencimiento del contrato.
- 3- Pagar el precio del arriendo.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial es incumplimiento de las obligaciones del contrato, prevista en el



numeral 1 del artículo 518 del Código de Comercio, y una de esas obligaciones es el pago oportuno de los cánones de arrendamiento.

La falta de pago, desde el tres (03) de enero de 2019, hasta el tres (03) de julio de 2020, es suficiente para terminar el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, pues está acreditado en el proceso que al demandado se le describió traslado de la demanda y sus anexos, el día veintiocho (28) de mayo de 2021, tal y como se puede observar con el acta de notificación diligenciado por la secretaria del Juzgado de origen a folio 14 del expediente.

Aunado a lo anterior, la parte demandada allega escrito con la contestación de la demanda, misma que fue declarada extemporánea, toda vez, que fue notificada personalmente el día veintiocho (28) de mayo de 2021, comenzando a correr los términos para contestar desde el día treinta y uno (31) de mayo de 2021 y con fecha de vencimiento del veintinueve (29) de junio de 2021, para la cual se hizo la contestación el día seis (06) de julio de 2021 procediendo así a la extemporaneidad. Teniendo en cuenta lo anterior, el Despacho considera que hay ausencia de oposición y debe dictarse la sentencia ordenando la restitución del bien inmueble. (Artículo 384, numeral 3 del CGP).

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

Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, una cosa cuyo uso o goce una de las partes – arrendador- concede a la otra, el precio que por ese goce ofrece esa otra parte –arrendatario- y las condiciones generales que regirán la relación contractual de las partes. Ahora, el numeral 3 y 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, que establece:

*“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando su restitución”.*

De otra parte, entra el Despacho a analizar lo pretendido por la parte demandante en relación con el reconocimiento y pago por valor de NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$950.000) por concepto de canon de arrendamiento en mora de los meses de: enero a diciembre de 2019 y de enero a julio de 2020. Para resolver sobre ello citamos lo estipulado en el Artículo 1592 del Código Civil referente a la cláusula penal que a su tenor establece lo siguiente:

*“aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal”.*



Por otra parte, los artículos 871 del Código de Comercio y el Art. 1602 del Código Civil, enseñan precisamente cómo, el contrato es ley para los involucrados en él, y les obliga, por tanto, a cumplir de modo estricto lo pactado. De ahí que el artículo 1599 del Código Civil hable de que *“habrá lugar a exigir la pena en todos los casos en que se hubiere estipulado”*

La Honorable Corte Suprema de Justicia en reiteradas jurisprudencias ha definido la cláusula penal como una estimación anticipada de los perjuicios que sufra una de las partes por el retardo en la ejecución de la prestación o el definitivo incumplimiento de la otra parte a sus obligaciones. El acreedor podrá ejecutar el cobro de perjuicios o cláusula penal a través de un proceso declarativo, puesto que se requiere de una declaración judicial condenatoria en contra de su reclamado, pues mientras no sea reconocida en una sentencia, no será clara ni exigible.

En el caso que nos ocupa, una vez revisado el contrato de arrendamiento suscrito por las partes, logra determinar el despacho, que en el mismo no se pactó cláusula penal, por tal motivo no está llamada a prosperar la presente solicitud, en virtud de que no se convierte en ley para las partes, en el sentido de que no se hizo exigible por medio de cláusula dentro del contrato.

Así las cosas, como ya se indicó, la demanda se fundamenta en el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento y durante el término del traslado la parte demandada presentó contestación a la demanda de manera extemporánea ya que la notificación personal del extremo demandado ante el juzgado Primero Promiscuo de Fonseca La Guajira se realizó el día 28 de Mayo del 2021, otorgándosele un término de 20 días hábiles como lo establece el artículo 369 del CGP.

A través de correo electrónico institucional del juzgado primero promiscuo de Fonseca la Guajira se presentó contestación a la demanda el día seis (6) de Julio del 2021, mediante escrito y presentando excepciones de mérito por parte del apoderado OCTAVIO RAFAEL PARODI DELUQUE, anexando poder conferido por la demandada el día 02 de Julio del año 2021. Dicha contestación y excepciones fueron extemporáneas debido a que fue presentada sobrepasando el término de veinte (20) días, como establece el artículo 369 del CGP para la contestación a la demanda tal y como se observa en la nota de secretaría a folio 41 del Expediente.

Ahora bien y teniendo en cuenta que dentro del trámite de esta demanda se presentó una situación administrativa por redistribución de procesos ordenado mediante acuerdo N° PCSJA20-11686 del 10 de Diciembre del 2020, el juzgado primero promiscuo de Fonseca la Guajira, remitió este proceso a este despacho, avocándosele el conocimiento al mismo el día dieciocho (18) de Noviembre del 2021 ordenándose continuar el trámite del mismo.

Mediante auto de fecha diecisiete (17) de Mayo del 2022 se resolvió no tener en cuenta la contestación de la demanda y no dar el trámite de las



excepciones presentadas por el apoderado de la parte demandada por ser extemporáneas de acuerdo a la parte motiva de esa decisión, la cual se encuentra a folio 46 y 47 del expediente.

Con respecto a lo citado anteriormente y en cuanto a las pretensiones de la demanda y al trámite respectivo desde la notificación de la misma a la parte demandada se observa claramente que se le estableció y se le concedió el término legalmente establecido en la ley para que ejerciera su derecho a la defensa y que pese a que en el marco de este proceso, se garantizaron esos derechos, el extremo demandado dejó vencer el plazo establecido. Por consiguiente y teniendo en cuenta lo indicado en el CGP como norma de derecho en cuanto la aplicación de la disposición legal que en el asunto se aplica, y en acatamiento a lo preceptuado en el inciso 1° del artículo 13 del C. G.P., el cual es del siguiente tenor: “*OBSERVANCIA DE NORMAS PROCESALES. Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley.*”

En cuanto a las pretensiones de la demanda este despacho no accederá a lo solicitado por la parte demandante con respecto al pago de servicios públicos debido a que dentro de la demanda no se probó sumariamente con las facturas, la mora manifestada por parte demandante.

En relación a las demás pretensiones de la parte demandante, este despacho por ser procedente accederá a ellas con relación a la declaración de terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre la demandante ERIKA ACOSTA RODRIGUEZ y la demandada JAQUELINE RODRIGUEZ RODRIGUEZ, por incumplimiento en los cánones de arrendamiento desde el tres (03) de enero de 2019, hasta el tres (03) de julio de 2020, sobre el bien inmueble ubicado en la calle 27 No. 13ª-41 barrio José Prudencio Padilla del municipio de Fonseca - La Guajira, y en consecuencia se ordenará la restitución del mismo a la señora ACOSTA RODRIGUEZ.

De igual manera se accede a lo solicitado con relación al pago de los cánones de arrendamiento desde el tres (03) de enero de 2019, hasta el tres (03) de julio de 2020, por valor de NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$950.000).

En razón y mérito de lo expuesto y con sujeción a las normas procesales asignadas para los procesos Verbales Declarativos, este despacho judicial teniendo como base el artículo 384 Numeral 3 del CGP, **EL JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUJICIPAL DE FONSECA LA GUAJIRA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLÁRESE** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ERIKA ACOSTA RODRIGUEZ, actuando a



través de apoderado judicial en la demanda, como arrendador, y la señora JAQUELINE RODRIGUEZ RODRIGUEZ, como arrendatario, por incumplimiento del numeral 1° del artículo 518 del C de Comercio, o mora en los cánones de arrendamiento desde el tres (03) de enero de 2019, hasta el tres (03) de julio de 2020, sobre el bien inmueble ubicado en la calle 27 No. 13<sup>a</sup>-41 barrio José Prudencio Padilla del municipio de Fonseca - La Guajira., identificado con Matrícula Inmobiliaria No.214-34700, cuyos linderos se encuentran en la Escritura Pública No. 198 del 27 de marzo de 2018 de la Notaría Única de Fonseca La Guajira.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, la demandada JAQUELINE RODRIGUEZ RODRIGUEZ, deberá restituir y entregar a la demandante el bien descrito en el numeral anterior, lo cual contará con el término de tres (3) días, contado a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, de no proceder voluntariamente, se ordena comisionar a la Inspección de Policía de Fonseca La Guajira para que efectúe la diligencia, por lo que se librára el Despacho Comisorio con los insertos del caso, para que proceda a la entrega.

**TERCERO: CONDENAR** a la demandada JAQUELINE RODRIGUEZ RODRIGUEZ, al pago de los cánones de arrendamiento desde el tres (03) de enero de 2019, hasta el tres (03) de julio de 2020, por valor de NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$950.000).

**CUARTO: CONDENAR** a la demandada JAQUELINE RODRIGUEZ RODRIGUEZ, al pago de las costas y agencias en derecho a favor de la parte demandante. Se fija la suma de CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$50.000), por concepto de agencias en derecho, a favor de la parte demandante.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**DANY JOSE REDONDO CEBALLOS**  
Juez