

Referencia: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE.
Demandante: JESUS MANUEL DE AVILA OROZCO
Demandado: AIDA ROSA ROJA CALDERON.
Radicación: 20001 41 89 001 2018 01230 00.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 N° 15 – 20, EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS, PISO 3
Valledupar-Cesar

Valledupar, Veintiocho (28) de julio de dos mil veinte (2020).

Referencia : RESTITUCIÓN DE INMUEBLE.
Demandante : LUIS ALBERTO HERNANDEZ JAIMES
Demandado : AIDA ROSAS ROJA CALDERON
Radicación : 20001 41 89 001 2018 -01230 00
Asunto : Sentencia anticipada

I. ASUNTO A TRATAR

Procede el Despacho, conforme lo dispone el inciso tercero numeral 2 del art. 278 del C.G.P., a dictar sentencia anticipada dentro del presente asunto, teniendo en cuenta que en el sub exánime que no hay prueba que practicar.

En ese sentido, como lo dispone el art. 280 Id., último inciso, al tratarse de una sentencia escrita, se hace un breve recuento de la demanda y su contestación.

I.I- SINTESIS DE LA DEMANDA

El señor LUIS ALBERTO HERNANDEZ JAIMES, instauró por intermedio de apoderado judicial demanda de restitución de inmueble arrendado contra AIDA ROSA ROJAS CALDERON, para que mediante sentencia se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito con esta última sobre el inmueble ubicado en la Calle 18E No 34 A Bis 1-61 Torre 1 Apto 304 Conjunto Cerrado Torres de San José de Valledupar, y como consecuencia de lo anterior se decrete la restitución del inmueble antes mencionado al demandante, ordenando el lanzamiento del arrendatario y el pago de los cánones de arrendamiento por valor de \$4.500.000.

Manifiesta la parte demandante, que suscribió contrato de arrendamiento de fecha 23 de septiembre de 2017 con la señora AIDA ROSA ROJAS CALDERON, sobre el inmueble ubicado en la Calle 18E No 34 A Bis 1-61 Torre 1 Apto 304 Conjunto Cerrado Torres de San José de Valledupar.

Indica que las partes convinieron fijar como canon de arrendamiento la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000), los cuales deberían ser cancelados anticipadamente dentro de los cinco (05) primeros días de cada mensualidad. Además, manifiesta que la arrendataria adeuda por concepto de cánones de arrendamiento la suma de Cuatro Millones Quinientos pesos (\$4.500.000) MCTE, correspondiente a los meses de diciembre de 2017 y de enero a agosto de 2018.

Finalmente, manifiesta que la arrendataria adeuda a su defendido la suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000), por concepto de sanción por incumplimiento estipulada en la cláusula XI o decima primera del contrato (clausula penal), exigibles ejecutivamente junto con la obligación principal.

La demanda fue admitida el día 12 de octubre de 2018 por reunir los requisitos exigidos en el C.G.P.

Referencia: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE.
Demandante: JESUS MANUEL DE AVILA OROZCO
Demandado: AIDA ROSA ROJA CALDERON.
Radicación: 20001 41 89 001 2018 01230 00.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 N° 15 – 20, EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS, PISO 3
Valledupar-Cesar

III.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDADA

Vinculada el extremo demandado al proceso, AIDA ROJAS CALDERON, se notificó personalmente el 30 de noviembre de 2018 y presentó contestación de la demanda el 5 de marzo de 2019, obrante a folio 73 a 134.

Arguye el apoderado del ejecutado como fundamentos fácticos que es falso lo estipulado en cuanto al canon de arrendamiento, pues en la cláusula octava la arrendataria única y exclusivamente se obliga a cancelar como canon de arrendamiento mensual la suma de CIEN MIL PESOS (\$100.000), y solo en el evento en que incumpla la cláusula séptima deberá cancelar la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000), y dentro del escrito de demanda no se demostró tal incumplimiento por lo tanto el valor es de \$100.000. Aduce que el contrato es un documento realizado de mala fe, con cláusulas abusivas, limitantes y que van en contra de todos los derechos que tiene el arrendatario dentro de un contrato de arrendamiento. Además, manifiesta que según transacción realizada por su defendida se cancelaron los meses de diciembre de 2017 y enero de 2018, que en lo referente al mes de febrero de 2018 no se canceló por existir un acuerdo verbal entre las partes consistente en destinar los \$100.000 al transporte escolar de su menor hija.

Alega la parte demandada que el contrato de arrendamiento fue realizado con el único objeto de constreñir, extorsionar y someter a la señora AIDA ROJAS CALDERON, además como represalia del inicio del proceso de aumento de cuota alimentaria presentada por la arrendataria ante el ICBF, a favor de la menor VALERY SOFIA HERNANDEZ ROJAS, quien es hija reconocida por el señor LUIS ALBERTO HERNANDEZ JAIMES.

Se resuelve lo que corresponda, previas las siguientes:

IV.- CONSIDERACIONES

Observa el Despacho que en el sub-júdice la arrendataria a través de apoderado judicial presentó “escrito de contestación” oponiéndose a todas y cada una de las pretensiones de la demanda; sin embargo no puede soslayarse, que en los procesos de restitución de inmueble arrendado, es requisito sine qua non para que el demandado sea escuchado, la consignación de los cánones adeudados, los que se causaren durante el curso del proceso y los demás conceptos adeudados (art. 384 núm. 4 inc. 2 y 3 del CGP); circunstancia que no fue acreditada en el expediente, por cuanto la demandada no acreditó haber efectuado el pago total de los cánones que el demandante alega que le adeuda, habiendo aportado un recibo de consignación en la cuenta de depósitos judiciales por valor de \$1.100.000 pesos, señalando que eran los meses de febrero a diciembre, cuando se desprende del contrato de arrendamiento que el valor de los cánones es de \$500.000, los cuales deben ser cancelados dentro de los primeros cinco días de cada mes.

Por tanto, esta agencia judicial no escuchará al extremo demandado y procederá de conformidad con lo preceptuado en el artículo 384 numeral 3 del C.G.P.

Aclarado lo anterior, el Juzgado entrará a analizar el fondo del asunto, en los siguientes

Referencia: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE.
Demandante: JESUS MANUEL DE AVILA OROZCO
Demandado: AIDA ROSA ROJA CALDERON.
Radicación: 20001 41 89 001 2018 01230 00.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 N° 15 – 20, EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS, PISO 3
Valledupar-Cesar

términos:

El PROBLEMA JURÍDICO en este proceso se circunscribe a determinar si la demandada AIDA ROSA ROJAS CALDERON, incumplió el contrato de arrendamiento celebrado con LUIS ALBERTO HERNANDEZ JAIMES, específicamente si incurrió en mora o falta de pago de los cánones correspondiente a los meses de Diciembre de 2017 a agosto de 2018.

El Juzgado sostendrá como TESIS que en el presente asunto la parte demandada incurrió en mora respecto del pago de la renta de los meses referenciados, ello de acuerdo con los siguientes argumentos:

El artículo 1973 del Código Civil define el arrendamiento como “... un contrato 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”, de donde se sigue que, la principal obligación del arrendatario es la de pagar el precio o canon dentro de los plazos establecidos en el contrato.

De conformidad con los artículos 1757 del Código Civil y 167 del Código de General del Proceso, corresponde a las partes probar oportunamente, el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, de manera que si la parte que corre con dicha carga procesal se desentiende de ella, la consecuencia ineludible es una decisión adversa.

Las anteriores disposiciones consagran el principio de CARGA DE LA PRUEBA, el cual contiene una regla de conducta para el juzgador, en virtud del cual, cuando falta la prueba del hecho que sirve de presupuesto a la norma jurídica que una parte invoca a su favor, debe fallar de fondo y en contra de esa parte.

En concordancia con lo anterior, en materia probatoria tenemos el principio de AUTORRESPONSABILIDAD DE LAS PARTES, el cual nos enseña que, si en el proceso no aparece prueba de los hechos que las benefician y la contraprueba de los que, comprobados a su vez, por el contrario, pueden perjudicarlas, recibirán decisión desfavorable; en otras palabras, las partes pueden colocarse en una total o parcial inactividad probatoria, por su cuenta y riesgo.

Con fundamento en los anteriores principios el juez puede resolver determinado litigio, cuando falte la prueba, sin tener que acudir al non liquet, es decir, sin abstenerse de resolver de fondo o proferir un fallo inhibitorio.

El proceso de restitución de inmueble arrendado ubicado en la Calle 18E No 34 A Bis 1-61 Torre 1 Apto 304 Conjunto Cerrado Torres de San José de Valledupar, el cual ocupa la atención del Juzgado se fundamenta – así se indicó en la demanda - en el incumplimiento de las obligaciones por parte del accionado, específicamente en la falta de pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de diciembre de 2017 a agosto de 2018.

Si bien es cierto que con anterioridad a la presentación de la demanda entre el señor LUIS ALBERTO HERNANDEZ JAIMES y AIDA ROJAS CALDERON, existió una relación sentimental de la cual se procreó a la niña VALERY SOFIA HERNANDEZ ROJAS, no es este el estadio procesal

Referencia: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE.
Demandante: JESUS MANUEL DE AVILA OROZCO
Demandado: AIDA ROSA ROJA CALDERON.
Radicación: 20001 41 89 001 2018 01230 00.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 N° 15 – 20, EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS, PISO 3
Valledupar-Cesar

ni la jurisdicción competente para dirimir sus diferencias como consecuencia de su relación de pareja. Lo que ocupa la atención de esta agencia judicial es la existencia del contrato de arriendo suscrito por el demandante y la demandada, así como resolver si ésta última se encuentra en mora con referencia al pago de los cánones de arriendo.

El artículo 1602 del Código Civil dispone, que «[t]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales»; así mismo, en el canon 1603 ídem se estipula, que «[l]os contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella».

Así las cosas, resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.

Naturalmente que para poder deducir el incumplimiento en juicio de tal prestación, previamente, deba acreditarse la existencia de tal convención, puesto que sólo de esa forma será viable examinar un incumplimiento a las cláusulas del contrato, lo cual, para el caso que nos ocupa, fue puesto en evidencia a través del documento visible a folios 8, 9 y 10 del expediente, en el que se formalizó entre las partes el arriendo del inmueble ubicado en la Calle 18E No 34 A Bis 1-61 Torre 1 Apto 304 Conjunto Cerrado Torres de San José de Valledupar. Aunado a lo anterior se encuentra demostrado que la demandada no canceló en su totalidad los cánones de arrendamiento.

Por lo anterior, este Juzgado estima que en el sub-examiné existe mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del demandado AIDA ROSA ROJAS CALDERON, en consecuencia, prosperan las pretensiones de la demanda.

En lo referente al cobro de la suma por valor de Tres Millones de pesos (\$3.000.000) por concepto de sanción por incumplimiento estipulada en la cláusula XI del contrato, este despacho niega dicha pretensión, teniendo en cuenta que se trata de un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuya finalidad es lograr la restitución del bien inmueble objeto de listis.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre LUIS ALBERTO HERNANDEZ JAIMES, en calidad de arrendador y la señora AIDA ROSA ROJAS CALDERON en calidad de arrendataria, según se expuso en las consideraciones.

Referencia: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE.
Demandante: JESUS MANUEL DE AVILA OROZCO
Demandado: AIDA ROSA ROJA CALDERON.
Radicación: 20001 41 89 001 2018 01230 00.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 N° 15 – 20, EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS, PISO 3
Valledupar-Cesar

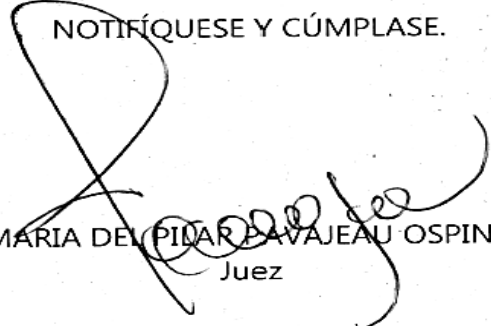
SEGUNDO: En consecuencia, se ordena la restitución del inmueble que ocupa en calidad de arrendataria la señora AIDA ROSA ROJAS CALDERON, ubicado la Calle 18E No 34 A Bis 1-61 Torre 1 Apto 304 Conjunto Cerrado Torres de San José de Valledupar.

TERCERO: En caso de que la parte demandada no restituya el bien inmueble al arrendador dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, líbrese Despacho Comisorio al Alcalde Municipal de Valledupar, a fin que se sirva comisionar a quien corresponda para que lleve a cabo la diligencia de desalojo, con las mismas facultades del comitente.

El Despacho Comisorio será copia de la presente providencia, certificada por el correspondiente sello secretarial (art. 111 C.G.P.).

CUARTO: Condenar a la demandada a pagar las costas del proceso. Tásense. Fíjense como agencias en derecho a favor de la parte demandante por el 10%, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



MARIA DEL PILAR PAVAJEAU OSPINO
Juez

JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE VALLEDUPAR

La presente providencia, fue notificada a las partes por anotación
en el ESTADO No 038 Hoy 29 DE JULIO DE 2020 Hora 8:A.M. _



NESTOR EDUARDO ARCIA CARABALLO
Secretario Juzgado Primero Pequeñas Causas y Competencia Múltiple