



SENTENCIA

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

RAD. 20001-40-03-002-2018-00770-00

Demandante: JAIRO ALFONSO ROCA BAUTE C.C. 8.704.546

Demandado: EFRAIN ALBERTO LOAIZA APOLINAR C.C. 8.708.497

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE VALLEDUPAR, QUINCE (15) DE MAYO DE DOS
MIL VEINTE (2020).-

1. ASUNTO A TRATAR

Procede el despacho a proferir sentencia dentro del proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO seguido por JAIRO ALFONSO ROCA BAUTE, quien actúa a través de apoderado judicial, contra EFRAIN ALBERTO LOAIZA APOLINAR.

2. ANTECEDENTES

Actuando a través de apoderado judicial, el demandante promovió proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado solicitando que se declare que el arrendatario EFRAIN ALBERTO LOAIZA APOLINAR incumplió con sus obligaciones al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los años 2012 al 2018, respecto al inmueble dado en habitación que se encuentra ubicado en la Carrera 6A # 18A-56 Barrio El Carmen de esta ciudad.

Como fundamento fáctico de sus pretensiones manifestó los siguientes hechos:

Que, el 24 de febrero de 2008 la parte demandante entregó a título de arrendamiento al demandado EFRAIN ALBERTO LOAIZA APOLINAR, el inmueble ubicado en la Carrera 6A # 18A-56 Barrio El Carmen de esta ciudad.

Que la parte demandada se encontraba en mora por los cánones de arrendamiento desde el año 2012 al 2018, por lo que suscribieron acuerdo de pago el 14 de agosto de 2014, en los siguientes términos: el arrendatario se comprometió a pagar un mes del canon en mora con el mes de arrendamiento actual, pactándose además que deberían ser cancelados el día diez (10) de cada mes.

Que el demandado incumplió con la obligación de pagar las sumas convenidas en el acuerdo de pago desde el mes de enero de 2012 hasta el mes de noviembre de 2018.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto del 05 de febrero de 2019 el cual ordenó la notificación a la parte demandada, quien quedo notificada personalmente el 26 de febrero de 2019, aportando contestación de la misma el 08 de marzo de 2019, proponiendo excepciones de fondo.

Ahora bien, muy a pesar de que, por la secretaria del despacho se le hubiese dado traslado de las excepciones propuestas por la parte demandada, esta operadora judicial no habrá de tenerla en cuenta, en vista que, la misma no cumple con lo estipulado en el inciso segundo, numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., pues al revisar detenidamente cada uno de los recibos aportados se pudo concluir que no se cumple con ninguno de los dos (2) presupuestos que dispone el precitado artículo; esto es, que el extremo demandado no logró demostrar el pago total de las sumas que el arrendador señala como adeudas, y por otro lado, tampoco aportó constancia de haber cancelado los últimos tres (3) periodos como lo establece la norma en cita.



4. CONSIDERACIONES

4.1. Aspectos Previos:

Los presupuestos procesales se encuentran presentes por lo que la decisión a tomar será de mérito, puesto que la demanda se encuentra presentada en legal forma, las partes tienen capacidad para actuar y no se advierten vicios o nulidades que invaliden la actuación.

Le corresponde al despacho en el presente asunto determinar si el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento celebrado con la demandante, con el fin de establecer si hay lugar o no a ordenar la restitución del inmueble arrendado y su lanzamiento.

4.2. De la terminación del contrato de arrendamiento

El artículo 1602 del C.C. dispone que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, esto impone una cierta y determinada conducta futura de los contratantes obligándolos a cumplir no sólo lo convenido, sino todas las cosas que emanen de la naturaleza de la obligación y también aquellos que por ley pertenecen a ellos.

Por consiguiente, arrendador como arrendatario toman y asumen cargas recíprocas, el primero debe entregar el inmueble objeto del contrato y el segundo, está urgido del pago, dentro de los periodos estipulados, del precio del arrendamiento. Cualquier violación a lo pactado lo coloca en situación de incumplimiento del contrato, y le permite al arrendador reclamar judicialmente la terminación del contrato.-

Así mismo el artículo 518 del C.Co. dispone las causales por las cuales se termina el mismo de forma unilateral el contrato de arrendamiento de local comercial:

(...) "1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que *tuviera* el arrendatario, y

3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva."(...)

En este asunto el demandante aduce como causal para que se declare la terminación del contrato la mora por el no pago de los cánones de arrendamiento, lo que constituye un incumplimiento del contrato verbal de arrendamiento.

Al examinar el expediente, advierte el despacho que se encuentra suficientemente probada la existencia del contrato de arrendamiento visto la declaración extrajudicial ofrecida por la señora PILAR LEONOR MONSALVO BALETA visible a folio 7-8 y el acuerdo de pago al que se sometió el señor EFRAIN LOAIZA APOLINAR visible a folio 5. Así mismo, la actora manifestó en los hechos de la demanda que la ejecutada se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento del mes de enero de 2012 a noviembre de 2018, negándose sistemáticamente a cancelar la obligación adeudada de



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE VALLEDUPAR-CESAR
REPÚBLICA DE COLOMBIA

manera puntual y a entregar el inmueble.

De conformidad con el artículo 167 del Código General del Proceso, incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. Esa misma normatividad consagra que las negaciones indefinidas no requieren de prueba, de manera que resulta ser la contraparte la que tiene la carga de probar el hecho que desvirtúa la negación.

Partiendo de lo anterior, es claro entonces que cuando el demandante manifestó que el accionado le adeuda los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero de 2012 a noviembre de 2018, lo que hizo fue una genuina negación indefinida, y por lo tanto, no estaba obligado aquél a aportar prueba de ello, sino propiamente el demandado era quien tenía la carga de probar que sí había cancelado esos cánones de arrendamiento.

Ha de recordarse que, aunque el demandado propuso excepciones de fondo, no cumplió con alguno de los dos (2) requisitos enmarcados por el numeral segundo del artículo 384 del C.G. del P., esto es, haber demostrado el pago de las sumas en mora pretendidas por las parte demandante, ni el pago de los últimos tres (3) periodos a favor del arrendador.

Siendo así las cosas, al no estar demostrado que el arrendatario hubiera cancelado los cánones de los meses de enero de 2012 a noviembre de 2018, forzoso resulta colegir que se configuró la causal de terminación unilateral del contrato estipulada en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, correspondiente al incumplimiento del contrato; en consecuencia se da por terminado el contrato de marras, y se le condena en costas.

4.3. Restitución del inmueble arrendado

El numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, dispone lo siguiente:

“Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenado la restitución”.

En el presente asunto, la parte accionada no contestó la demanda, no propuso excepciones, ni presentó pruebas de haber cumplido con las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, razón por la cual, estando probado el contrato de arrendamiento como se dijera previamente, resulta procedente ordenar la restitución deprecada.

De conformidad con el artículo 384 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la parte demandada. Para tales efectos, siguiendo las reglas contenidas en el Acuerdo 1887 de 2003, se señalará como agencias en derecho a un salario mínimo legal mensual vigente.

Finalmente teniendo en cuenta el estado de emergencia decretado por la Presidencia de la Republica, mediante decreto 637 del 6 de mayo de 2020 y las medidas adoptadas por el Consejo Superior de la Judicatura mediante Acuerdo PCSJA20-11549 del 7 de mayo de esta anualidad, el despacho ordenará la materialización de la diligencia de lanzamiento a que haya lugar en el presente asunto una vez finalice el estado de emergencia declarado por el gobierno Nacional.

En mérito de lo expuesto, el juzgado Cuarto Civil Municipal de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE VALLEDUPAR-CESAR
REPÚBLICA DE COLOMBIA

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar que al demandado EFRAIN ALBERTO LOAIZA APOLINAR, incumplió como arrendatario dentro del contrato de arrendamiento celebrado con JAIRO ALFONSO ROCA BAUTE.

SEGUNDO. Declarar terminado el contrato verbal de arrendamiento celebrado entre JAIRO ALFONSO ROCA BAUTE en calidad de arrendador y EFRAIN ALBERTO LOAIZA APOLINAR, en calidad de arrendatario.

TERCERO.- Decretar el lanzamiento del arrendatario EFRAIN ALBERTO LOAIZA APOLINAR, del inmueble ubicado en la Carrera 6A # 18A-56 Barrio El Carmen de esta ciudad, la cual solo se podrá materializar una vez finalice el estado de emergencia decretado por el Gobierno Nacional.

CUARTO: Para la práctica de la diligencia de lanzamiento. Líbrese Despacho Comisorio con los insertos del caso, dirigido al señor Alcalde Municipal de Valledupar MELLO CASTRO GONZALEZ una vez finalice el Estrado de Emergencia declarado por el gobierno Nacional, esto para que se sirva realizar la citada diligencia. Al comisionado se le conceden facultades para subcomisionar, delegar, fijar fecha y hora para la diligencia de lanzamiento.

QUINTO: Condenar en costas a la parte demandada. Fíjese como agencias en derecho el equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente. Tásense.

SEXTO: Reconózcase al doctor JOSE DIAZ CUJIA, identificado con C.C No. 77.033.712 de Valledupar y T.P No. 224.991 del C.S dela J, como apoderado judicial del señor EFRAIN ALBERTO LOAIZA APOLINAR, para que lo represente en los términos y para los efectos legales del poder conferido.

SÉPTIMO: Notifíquese esta decisión personalmente a través de mensajes de datos a los correos electrónicos suministrados por las partes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LORENA M. GONZALEZ ROSADO

Juez