

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



RAMA JUDICIAL

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL**

**SUPATÁ - CUNDINAMARCA**

Carrera 7 No. 3-44 Tel:3007036947

[jprmsupata@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jprmsupata@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Catorce (14) de Abril de Dos Mil veintiuno (2021)

Sentencia N° 05

Proceso: 2020-00042

Demandante: JUANITA BAUTISTA GUERRA

Demandada: YIMMY ARLEY GOMEZ HERRERA

**ASUNTO A TRATAR**

Procede el Despacho a proferir sentencia, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado adelantado por intermedio del apoderado ARMANDO SANABRIA AVENDAÑO, en representación de JUANITA BAUTISTA GUERRA conforme al # 3 del Artículo 384 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta que la demandada guardo silencio.

**IDENTIFICACION DEL PREDIO**

Se trata de un inmueble rural denominado *Franja de terreno*, ubicado en la vereda el paraíso del municipio de Supatá ubicado e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 170-38658 y la cedula catastral N° 00-01-0009-0128-000, con un área de (7.168 M<sup>2</sup>) SIETE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO Metros cuadrados y que se encuentra alinderado de la siguiente forma:  
"POR EL NORTE; Con predios de Israel Ramos y herederos de Rafael Melo. -

*POR EL ORIENTE; con predios de Eustacio Pulido; POR EL SUR; con antiguo camino real , hoy carretera que de Supatá conduce a Las Plamas y POR EL OCCIDENTE; con predio de Miguel Gómez y encierra".*

## HECHOS

**PRIMERO:** El 1 de diciembre del 2017 en Supatá Cundinamarca JUANITA BEATRIZ BAUTISTA GUERRA C.C. 52.387.138 de Bogotá, suscribió contrato de arrendamiento con YIMMY ARLEY GOMEZ HERRERA C.C. 1.073.5010.936 de Funza, entregándole la tenencia del predio *Franja de terreno* ubicado en la vereda el paraíso de la zona rural de Supatá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 170-38658.

**SEGUNDO:** El contrato de arrendamiento se celebró por el término de (4) cuatro años, obligándose a pagarla arrendataria la suma de UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS (\$1'600.000), los tres primeros meses de cada año contractual.

**TERCERO:** YIMMY ARLEY GOMEZ HERRERA incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipulo en el contrato, por lo que la arrendataria decidí solicitar la entrega del inmueble, situación que no se ha efectuado.

## TRAMITE PROCESAL

1. El 28 de septiembre de 2020, fue presentada en este Despacho la demanda de Restitución de Inmueble Arrendado por el abogado ARMANDO SANABRIA AVENDAÑO identificado con cedula de ciudadanía N° 19.441.567 de Bogotá D.C. y Tarjeta profesional N° 97.032 del C.S.J., como apoderado de la señora JUANITA BEATRIZ BAUTISTA GUERRA.

2. Mediante auto N° 112 de fecha 30 de septiembre de 2020, este Despacho resuelve admitir la demanda radicada bajo el número 2020-00042, y se dispuso en el mismo notificar a la demandada en la forma prevista en los artículos 290 a 292 del Código General del Proceso.
3. El 18 de diciembre del 2020 se allegó correo certificado por el cual se CITÓ al demandado de conformidad con el art 291 C.G.P.
4. En misma fecha acudió personalmente YIMMY ARLEY GOMEZ HERRERA, quien se notificó del contenido de la demanda.
5. Vencido el termino del traslado el demandado no se pronunció al respecto.
6. El 12 de marzo de 2021 el abogado ARMANDO SANABRIA AVENDAÑO solicito se procediera con emitir providencia teniendo en cuenta que el demandado guardo silencio

### **PRUEBAS**

#### **DOCUMENTALES:**

1. Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado N° 170-38658.
2. Copia de la Escritura Publica N° 83 del 14 de abril de 2018 de la Notaria de la Vega, Cundinamarca.
3. Contrato de arrendamiento sobre el predio Franja de terreno, suscrito el 1 de diciembre del 2017.
4. Extracto del impuesto predial del inmueble identificado N° 170-38658.

### **CONSIDERACIONES**

Se encuentran reunidos los requisitos establecidos por la Ley Procesal que atañen al válido desenvolvimiento del proceso hasta culminar en sentencia, la jurisdicción y competencia radica en este Juzgado de conformidad a las disposiciones del Código General del Proceso. La demandante y la demandada son personas capaces de reclamar derechos y contraer obligaciones, la primera, compareció al proceso otorgándole poder a su

abogado y la segunda, fue notificada en debida forma sin que haya comparecido al proceso; conforme a lo anterior, no se advierte ningún vicio que invalide la actuación y procede el despacho a emitir la presente providencia.

Con relación a tales presupuestos debe decirse que la celebración y vigencia del contrato de arrendamiento respecto del inmueble materia de la restitución se encuentra plenamente acreditada con el documento visto a Folios 6 -9 del plenario, contrato de arrendamiento, el cual valga destacar ostenta los efectos jurídicos propios, siendo ley para las partes y además de que no fue tachado de falso. La legitimidad de los intervinientes ha de entenderse cumplida a cabalidad, pues del contrato aludido se desprende claramente que quienes lo suscriben, tienen legitimidad tanto por activa como por pasiva ya que el demandante funge como arrendador y el demandado como arrendatario.

Ahora bien, se acusa incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, y al respecto el extremo pasivo de la Litis, notificado en legal forma del auto admisorio de la demanda, no se opuso ni contesto la misma, ni demostró el pago de los cánones adeudados, lo que determina la absoluta viabilidad de la causal en examen, configurándose así causal suficiente para acceder a las pretensiones de la demanda, es decir, dar por culminado el vínculo contractual y solicitar la restitución del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, con sujeción a lo manifestado por la parte actora, y con claro apoyo en lo previsto en el # 3 del Artículo 384 del Código General del Proceso, que dispone:

*"3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución."*

Lo anterior, a fin de promover la celeridad y eficacia en la administración de justicia; teniendo en cuenta, además, que en el caso que nos ocupa la causal alegada por la demandante se concentra exclusivamente en la sustracción de cumplir la obligación correspondiente al pago de los

cánones de arrendamiento, causal la cual no fue controvertida por el demandado, pues con la sola presentación de los recibos de pago hubiesen quedado sin fundamento las pretensiones de la demanda, al respecto en sentencia C-070 de 1993, en donde la Corte Suprema de Justicia expuso:

*"La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual 'incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión'. Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dadas las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos..."*

No obstante, el señor YIMMY ARLEY GOMEZ HERRERA, guardo silencio pese a estar debidamente notificado, y a contar con un amplio termino de traslado conforme a las reglas establecidas para este procedimiento, situación que confirma la garantía de los derechos y legitima para emitir la siguiente providencia judicial

En mérito de lo anterior, el Juzgado Promiscuo Municipal de Supatá Cundinamarca, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** DECRETAR LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO del predio denominado 'Franja de Terreno' ubicado en la vereda el paraíso de la zona rural de Supatá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 170-38658, celebrado el día 1 de diciembre de 2017, entre JUANITA BEATRIZ BAUTISTA GUERRA C.C. 52.387.138 de Bogotá, suscribió contrato de arrendamiento con YIMMY ARLEY GOMEZ HERRERA C.C. 1.073.5010.936 de Funza.

**SEGUNDO:** Se ORDENA la restitución del Inmueble arrendado objeto del contrato antes descrito, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia, inmueble que deberá ser restituido a partir de la ejecutoria de la presente sentencia.

**TERCERO:** Se ORDENA la práctica de la diligencia en los términos del artículo 308 del Código General del Proceso.

**CUARTO:** CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada. Tásense en su oportunidad, incluyendo dentro de la misma la suma de trescientos mil pesos (\$350.000.00), como agencias en derecho que el Juzgado señala en favor de la parte beneficiada en esta sentencia. (Acuerdo 1887/2003 del C.S.J.)

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

La Juez,



DELIA CONSTANZA RIVERA SANTOFIMIO