



Rama del Poder Público
Juzgado Promiscuo Municipal Tocancipá

Tocancipá, noviembre ocho (08) del año dos mil veintiuno (2021)

<i>Sentencia civil No.</i>	170
<i>Proceso</i>	<i>Verbal Restitución de Inmueble Arrendado</i>
<i>Demandante</i>	FERNANDO RODRIGUEZ QUINTERO
<i>Demandado</i>	EDIFREY SOTELO RODRIGUEZ FABIOLA VILLAMIL SANCHEZ
<i>Radicado</i>	25817-40-89-001-2020-00023-00
<i>Providencia</i>	<i>Sentencia. Accede a pretensiones.</i>

ASUNTO A RESOLVER

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de la referencia después de observar que no existe causal de nulidad que invalide lo actuado de conformidad con el artículo 384 numeral tercero del C.G.P.

ANTECEDENTES

1.1 Fundamentos Facticos.

Como hechos que fundamentan la presente acción, se enunció lo siguiente:

Que entre FERNANDO RODRIGUEZ QUINTERO en calidad de arrendador y la parte demandada EDIFREY SOTELO RODRIGUEZ y FABIOLA VILLAMIL SANCHEZ, el primero de ellos en calidad de arrendatario y el segundo como codeudora, se suscribió contrato de arrendamiento de inmueble para vivienda urbana sobre el inmueble ubicado en el Edificio Buenavista I apartamento 302 de la calle 15 con carrera 4 de Tocancipá.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de 12 meses contados a partir del 1º de octubre de 2016 y los arrendatarios se obligaron a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de \$750.000, pago que debía efectuarse anticipadamente dentro de los 5 primeros días de cada mes.

Que el canon para el año 2019 asciende a la suma de \$800.000 mensuales y sobre el mismo los demandados han incurrido en mora desde abril de 2019, adeudando los cánones de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2019.

Que el arrendador notificó a EDIFREY SOTELO RODRIGUEZ solicitando la entrega del bien inmueble y dando por terminado el contrato de arrendamiento, en los términos establecidos en la ley y estipulados en el contrato de arrendamiento.

Que hasta la fecha de interponer la presente demanda el señor EDIFREY SOTELO RODRIGUEZ, no se había manifestado, ni efectuado propuesta de pago, ni respecto del reintegro del inmueble, pese de habersele solicitado en varias ocasiones.

Agrega que en la actualidad el señor EDIFREY SOTELO RODRIGUEZ ocupa el apartamento y a pesar de habersele solicitado la entrega del inmueble, se ha negado reiteradamente.

Con base en los hechos narrados, realiza las siguientes:

1.2. Peticiones.

Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 1º de octubre de 2016 entre FERNANDO RODRIGUEZ QUINTERO en calidad de arrendador y la parte demandada EDIFREY SOTELO RODRIGUEZ y FABIOLA VILLAMIL SANCHEZ, el primero de ellos en calidad de arrendatario y la segundo como codeudora, respecto del inmueble arrendado ubicado en el Edificio Buenavista I apartamento 302 de la calle 15 con carrera 4 de Tocancipá; por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados desde abril de 2019

En consecuencia, se ordene a la parte demandada a restituir al demandante, el inmueble arrendado y se disponga la práctica de diligencia de entrega.

Y que no se escuche a los demandados durante el trascurso del proceso hasta que no consignen los cánones adeudados.

1.3. Historia Procesal.

La demanda fue admitida por auto del 21 de septiembre de 2020.

El demandado EDIFREY SOTELO RODRIGUEZ, fue notificada personalmente el 4 de diciembre de 2020, quien en el término de ley guardó silencio, así dispuesto en auto del 15 de marzo de 2021.

La demandada FABIOLA VILLAMIL SANCHEZ, fue notificada por aviso, y de igual manera guardó silencio, así indicado en providencia del 30 de agosto de 2021.

En ese orden estando el proceso en estado de dictar sentencia a ello se procede previas las siguientes,

2. CONSIDERACIONES

2.1. De los requisitos formales del proceso. El trámite adelantado se ha desarrollado con sujeción a los requisitos formales requeridos para proveer de fondo sobre lo pretendido, sin que se observe causal alguna de nulidad procesal que invalide la actuación

surtida.

2.2. Precisión de los extremos litigiosos y problema jurídico. En la demanda se afirma el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones pactados como consecuencia del contrato de arrendamiento del bien inmueble dado en tenencia, objeto de aquel, situación que no fue desvirtuada por la parte demandada. Por esta razón, deberá este Despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la existencia de un contrato de arrendamiento y la mora o no pago del canon, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución perseguida.

2.3. Del contrato de arrendamiento. Para el presente asunto se pretende la terminación de un contrato de arrendamiento de **vivienda urbana**. Para el efecto, se tiene acreditado dentro del proceso la existencia de la relación contractual que ata a las partes, tal y como se desprende del documento obrante a folio 3, el cual es el contrato de arrendamiento suscrito el 1º de octubre de 2016, entre FERNANDO RODRIGUEZ QUINTERO en calidad de arrendador y la parte demandada EDIFREY SOTELO RODRIGUEZ y FABIOLA VILLAMIL SANCHEZ, el primero de ellos en calidad de arrendatario y el segundo como codeudora, sobre el inmueble ubicado en el Edificio Buenavista I apartamento 302 de la calle 15 con carrera 4 de Tocancipá, acordándose como canon de arrendamiento el valor de \$750.000 mensuales, los cuales se cancelarían anticipadamente los 5 primeros días de cada mes; es decir que se acordó el valor del canon, los términos del mismo, el objeto del contrato, las causales de terminación, contrato que se analizó exhaustivamente coligiendo que reúne los requisitos exigidos por el numeral 1 del artículo 384 del C.G.P. para adelantar el proceso y los propios de la ley sustancial. Es así que la existencia del contrato está demostrado con el documento privado aportado y suscrito por la parte demandada, quien no lo tachó de falso oportunamente, razón por la cual queda con el carácter de auténtico y ofrece plena prueba contra ella de conformidad con lo dispuesto en el Art.244 del C.G.P.

Aunado a lo anterior, téngase presente que la relación tenencial no fue cuestionada por la parte demandada, por lo que se tiene superado este tópico y se proseguirá con el análisis de la solicitud de tutela concreta referente a la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución del bien.

Así las cosas, sin equívoco se avizora que existe un contrato de arrendamiento entre los extremos. Acorde como se contrae en el art. 1602 del C. C., el cual estipula que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales. El derecho que reclaman el arrendatario se encuentra en cabeza suya y debe zanjarse o dirimirse a través de la acción respectiva, de las estipuladas en la ley, dado que de todo lo acontecido se colige que existe un contrato de arrendamiento suscrito por las orillas procesales, el cual se encuentra vigente y regulado conforme a la fecha de su suscripción u origen por el Código de Comercio.

El art. 1973 del C. C., define el arrendamiento como un contrato en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso y goce de la cosa y la otra a pagar un precio determinado por ese goce, por lo que las obligaciones del arrendador se contraen a permitir durante el tiempo de duración del contrato el uso y disfrute de la cosa y del arrendatario a usarla en los términos del contrato, conservarla en el mismo estado que la recibió, entregarla en iguales condiciones y pagar el precio y la renta del arriendo.

El incumplimiento de estas obligaciones presupone la exigibilidad por mora, la falta del pago del canon alegada a tiempo, es una negación no susceptible de prueba, por lo que corresponde a la parte pasiva que aporte prueba del hecho afirmativo del pago.

2.4 De la causal invocada. La parte demandante solicita la terminación del contrato bajo la causal de falta de pago en el canon de arriendo. Afirma que la parte demandada y arrendataria incumplió con el pago de los cánones desde abril de 2019 y que pese a los diferentes requerimientos al arrendador el mismo ha guardado silencio.

Frente al cargo o causal invocado se debe sentar, que la obligación de pagar el precio dentro del término pactado y en el lugar convenido, representa la obligación esencial del arrendatario y su violación determina el incumplimiento del contrato y surge para el arrendador el derecho alternativo de exigir la terminación del arriendo o la ejecución de la prestación omitida, art. 2002 del C. C.

Se puede colegir entonces que el incumplimiento en el pago del canon pactado constituye causal para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento y en consecuencia la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento.

En el caso en examen, como se dejó anotado la parte demandante acreditó la existencia del contrato de arrendamiento y está demostrado fehacientemente que la parte demandada incumplió en pagar el precio o canon de la renta, toda vez que aquella no acreditó el pago total de los cánones adeudados.

Por lo expuesto la causa legal de terminación del contrato de arrendamiento alegada por la parte demandante consistente en la falta de pago de la renta, se tiene debidamente probada con la sola manifestación en la demanda del NO PAGO, pues éste es un hecho de NEGACION INDEFINIDA (Art.167 del C.G.P.), el cual está eximido de prueba por quien lo alega; trasladándose la carga probatoria del hecho contrario positivo del PAGO a la parte demandada, la que no lo acreditó dentro de la oportunidad legal, quedando configurada la causal.

En consecuencia, como la parte demandada no cumplió la carga procesal oportunamente, existe prueba del contrato de arrendamiento y de la causal invocada para la terminación de éste y no siendo necesario el decreto de pruebas de oficio, el Juzgado al tenor del artículo 384 numeral tercero del C.G.P., dictará sentencia accediendo a las pretensiones.

En lo que atañe a las costas del proceso, se fijan como agencias en derecho en la suma de \$350.000, para efectos de ser incluidas en la liquidación de costas de única instancia.

Así las cosas y en mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Tocancipá, administrando justicia en nombre de República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE:

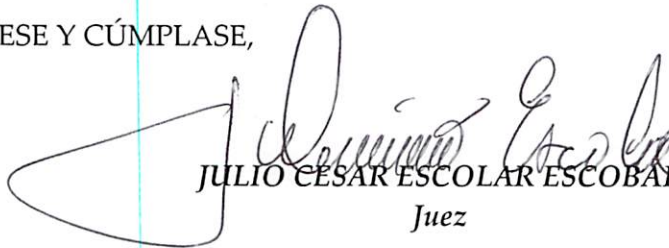
PRIMERO: DECLARAR legalmente terminado el contrato de arrendamiento para vivienda urbana suscrito por FERNANDO RODRIGUEZ QUINTERO en calidad de arrendador y la parte demandada EDIFREY SOTELO RODRIGUEZ y FABIOLA VILLAMIL SANCHEZ, el primero de ellos en calidad de arrendatario y la segunda como codeudora, suscrito el 1º de octubre de 2016 respecto del inmueble arrendado ubicado en el Edificio Buenavista I apartamento 302 de la calle 15 con carrera 4 de Tocancipá, por la causal de falta de pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: **ORDENAR** como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, **la restitución** del aludido inmueble. La entrega la hará la parte demandada al demandante dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo. Advirtiéndose que en caso de no hacer la entrega voluntariamente se procederá con el lanzamiento, comisionando para ello al señor Alcalde Municipal de esa localidad, como primera autoridad de policía, o a la autoridad que para el efecto corresponda, a quien se le enviará el despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: **CONDENAR** en costas y agencias en derecho en esta instancia a la parte demandada y a favor de la demandante, conforme el artículo 365 del C. G. del P; las cuales serán liquidadas en el momento procesal oportuno.

QUINTO: FIJAR como agencias en derecho, la suma \$350.000 las cuales deberán incluirse en la liquidación de costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


JULIO CÉSAR ESCOLAR ESCOBAR
Juez

PM

La anterior providencia se notificó por anotación en el ESTADO No. 38 de NOVIEMBRE 09 de 2021 a las 8:00 a. m.

Secretaria,

SIN FIRMA. ART. 9º DEC 806/20
RITA HILDA GARZON MORALES