



20 de mayo de 2021

Expediente: 2020-0188

Restitución de Bien Inmueble

Acción:	Restitución de Bien Inmueble Verbal Sumario	Radicación No:	25745-40-89- 001-2020-0188
Demandante	PATROCINIO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ		
Demandada	JOSÉ ISIDRO RODRIGUEZ RODRÍGUEZ		

Asunto

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso verbal sumario de única instancia instaurado por apoderada judicial del señor Patrocinio Rodríguez Rodríguez contra José Isidro Rodríguez Rodríguez, con tal fin se emiten los siguientes:

Antecedentes

1° Se presentó demanda contra José Isidro Rodríguez Rodríguez, para que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento por el no pago y mora del canon de arrendamiento correspondiente a los meses de: junio a diciembre de 2020. En consecuencia, de la anterior declaración se ordene y declare:

2° Como fundamento de sus pretensiones, la demandante afirma que José Isidro Rodríguez Rodríguez, suscribió en calidad de arrendatario, un contrato de arrendamiento de bien inmueble finca por un lapso de 1 año prorrogable, destinada pastoreo, lo cual se cumplió y por esta utilización se comprometió con la demandante a pagar como canon de arrendamiento la suma de tres millones de pesos (\$3.000.000), los cuales seran cancelados en cuotas de doscientos cincuenta mil pesos mensual (\$ 250.000) los últimos cinco días de cada mes. Que el demandado recibió los inmuebles identificados con el folio de matrícula No. 172-29999 y 172-30000, ubicados en Simijaca – Cundinamarca- vereda Don Lope.

Según refiere la parte actora, el arrendatario se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de junio de 2020, siendo esta la causa principal de la restitución solicitada.

El 28 de enero de 2021 fue admitida la demanda. Ordenando entre otras, la notificación del demandado conforme a lo dispuesto por los artículos 291 y s.s del C.G.P.

Inicialmente le parte actora remitió la citación de que trata el artículo 291 del C.G.P. al demandado José Isidro Rodríguez, el cual fue recibido el 15 de febrero del año 2021, habiendo vencido en silencio el término para acudir a notificarse.

Posteriormente la parte remitió la notificación por aviso de que trata el artículo 292 del C.G.P, la cual fue recibida por el JOSÉ F. RODRIGUEZ el día 08 de marzo del año 2021, habiendo venció en silencio el término otorgado al demandado para contestar la demanda.

Teniendo en cuenta lo anterior, se tiene que el demandado guardo silencio durante el término para presentar oposición, por lo que, con fundamento en el artículo 384 del C. G. P., corresponde dictar la sentencia.

Consideraciones

1. Presupuesto procesales

Dentro del juicio se encuentran satisfechos los presupuestos procesales, tal como se destaca a continuación: La competencia la tiene este despacho por la naturaleza del asunto y el lugar donde se encuentra ubicado el bien materia de restitución que coincide con este circuito judicial. La capacidad procesal y la capacidad para ser parte se configuran en este caso, pues la demandada es una persona natural, quien fue legalmente vinculada al proceso y decidió no contestar la demanda; la demandante es sujeto de derechos, compareció al proceso por conducto de su representante legal y viene actuando a través de apoderado judicial legalmente constituido. Finalmente, la demanda se encuentra a tono con las formalidades establecidas en el artículo 82 del C.G.P., siendo la misma idónea para definir en caso en ella planteado.

2. La acción.

2.1 La demanda de restitución de inmueble entregado en arrendamiento, prevista en el artículo 384 del Código General del Proceso, o sea, la que se otorga al arrendador para reclamar del arrendatario el reintegro del bien raíz dado en arriendo, debe instituirse exclusivamente en las causales expresamente señaladas en las normas que rigen la materia, entre las que se encuentra la mora en el pago de la renta.

En el presente proceso, la pretensión invocada se dirige a que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado, alegando como causal la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento aportado como fuente de la pretensión, no es contrario a la ley, a las buenas costumbres ni al orden público, es lícito y, por lo tanto, según lo preceptuado en el artículo 1602 del Código Civil, es ley para los contratantes, razón por la cual debía cumplirse en los términos y forma acordados.

En lo relativo a la causal invocada, esto es, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, de acuerdo con la ley sustancial, se faculta a la arrendadora para que exija la restitución del inmueble, circunstancia ésta que debe quedar plenamente acreditada en el expediente, a efectos de poder ordenar el lanzamiento.

En el caso concreto, para demandar la restitución la parte actora invocó como causal la mora en el pago del precio del arrendamiento correspondiente desde el mes de junio de 2020 hasta diciembre del mismo año. Ahora, por tratarse de una afirmación indefinida tal circunstancia está relevada de prueba, tal como lo señala el artículo 167 del CGP, así las cosas, correspondía al demandado demostrar que ese incumplimiento, no ocurrió.

En efecto, es principio universal, en materia probatoria, según el cual les corresponde a las partes demostrar todos aquellos hechos que sirvan de presupuesto a la norma que consagra el derecho que ellas persiguen, o en términos de la legislación procesal civil patria, le “incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”. Lo anterior implica que, si la parte que debe correr con dicha carga, se desinteresa de ella, esa conducta, por regla general, puede encaminarla a obtener una decisión adversa.

2.2. El contrato celebrado entre las partes reúne los requisitos legales y como se hizo constar en documento público auténtico está legalmente probado dentro del proceso. Tal circunstancia, permite inferir que el demandante está legitimado por activa para pedir la restitución y el demandado tiene legitimación por pasiva en la presente causa. Ahora, como la demandada dejó de pagar los cánones de arrendamiento y en la demanda se solicitó la declaratoria de terminación del contrato y la restitución del bien objeto del mismo, por la causal citada, es procedente acceder a las pretensiones de la demanda.

Lo anterior, porque en la demanda se afirmó que el demandado no pagó los cánones de arrendamiento. Dicha afirmación por ser indefinida no requiere de prueba. Por lo que correspondía al demandado desvirtuar tal afirmación allegando la prueba de pago, lo que no ocurrió en el presente caso, circunstancia que abre paso a la prosperidad de las pretensiones.

Como el demandado no cumplió con esa misión, se debe dar aplicación a las previsiones del artículo 384 del CGP, pues resulta perfectamente válido que se advere la causal de mora en el pago de los arrendamientos denunciados en la demanda, por lo que se impone proferir sentencia de restitución, por cuanto, además de que el extremo demandante demostró la existencia del contrato de arrendamiento que vincula a las partes, el demandado, como ya se dijo, no se opuso a la demanda dentro del término de traslado.

En ese orden de ideas, el demandado deberá canelar a la parte demandante las siguientes sumas de dinero:

1. Por la suma de dinero de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000,00) por concepto de CANÓN DE ARRENDAMIENTO del 24 de junio al 24 de julio de 2020.
2. Por la suma de dinero de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000,00) por concepto de CANÓN DE ARRENDAMIENTO del 24 de julio al 24 de agosto de 2020.
3. Por la suma de dinero de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000,00) por concepto de CANÓN DE ARRENDAMIENTO del 24 de agosto al 24 de septiembre de 2020.
4. Por la suma de dinero de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000,00) por concepto de CANÓN DE ARRENDAMIENTO del 24 de septiembre al 24 de octubre de 2020.
5. Por la suma de dinero de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000,00) por concepto de CANÓN DE ARRENDAMIENTO del 24 de octubre al 24 de noviembre de 2020.
6. Por la suma de dinero de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000,00) por concepto de CANÓN DE ARRENDAMIENTO del 24 de noviembre al 24 de diciembre de 2020.

7. Por la suma de dinero de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000,00) por concepto de CANÓN DE ARRENDAMIENTO del 24 de diciembre de 2020 al 24 de enero de 2021.
8. Por la suma de dinero de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000,00) por concepto de CANÓN DE ARRENDAMIENTO del 24 de enero al 24 de febrero de 2021.
9. Por la suma de dinero de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000,00) por concepto de CANÓN DE ARRENDAMIENTO del 24 de febrero al 24 de marzo de 2020.
10. Por la suma de dinero de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000,00) por concepto de CANÓN DE ARRENDAMIENTO del 24 de marzo al 24 de abril de 2021
11. Por los INTERESES MORATORIOS a la tasa a la tasa máxima señalada por la Superintendencia Financiera, desde que se hizo exigible la obligación y hasta cuando se verifique el pago total.

De otra parte, el artículo 384 del Código General del Proceso señala que: “*Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución*”. Por consiguiente, como la demandada no se opuso, es procedente ordenar dar cumplimiento a la disposición y condenarla en costas conforme lo ordena el artículo 365 del CGP.

En razón y mérito de lo expuesto, El juzgado Promiscuo Municipal de Simijaca

Resuelve

Primero: Decretar la **Terminación del Contrato** de arrendamiento de forma escrita celebrado entre Patrocinio Rodríguez Rodríguez y José Isidro Rodríguez Rodríguez.

Segundo: Se ordena al demandado José Isidro Rodríguez Rodríguez, pagar los cánones adeudados hasta la fecha, así:

1. Por la suma de dinero de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000,00) por concepto de CANÓN DE ARRENDAMIENTO del 24 de junio al 24 de julio de 2020.
2. Por la suma de dinero de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000,00) por concepto de CANÓN DE ARRENDAMIENTO del 24 de julio al 24 de agosto de 2020.
3. Por la suma de dinero de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000,00) por concepto de CANÓN DE ARRENDAMIENTO del 24 de agosto al 24 de septiembre de 2020.
4. Por la suma de dinero de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000,00) por concepto de CANÓN DE ARRENDAMIENTO del 24 de septiembre al 24 de octubre de 2020.
5. Por la suma de dinero de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000,00) por concepto de CANÓN DE ARRENDAMIENTO del 24 de octubre al 24 de noviembre de 2020.

6. Por la suma de dinero de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000,00) por concepto de CANÓN DE ARRENDAMIENTO del 24 de noviembre al 24 de diciembre de 2020.
7. Por la suma de dinero de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000,00) por concepto de CANÓN DE ARRENDAMIENTO del 24 de diciembre de 2020 al 24 de enero de 2021.
8. Por la suma de dinero de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000,00) por concepto de CANÓN DE ARRENDAMIENTO del 24 de enero al 24 de febrero de 2021.
9. Por la suma de dinero de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000,00) por concepto de CANÓN DE ARRENDAMIENTO del 24 de febrero al 24 de marzo de 2021.
10. Por la suma de dinero de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000,00) por concepto de CANÓN DE ARRENDAMIENTO del 24 de marzo al 24 de abril de 2021.
11. Por los INTERESES MORATORIOS a la tasa a la tasa máxima señalada por la Superintendencia Financiera, desde que se hizo exigible la obligación y hasta cuando se verifique el pago total.

Tercero: Ordenar a Isidro Rodríguez Rodríguez, restituir al demandante, dentro del término de 5 días, los inmuebles identificados con los folios de matrícula Nos. 172-29999 y 172-30000, ubicados en Simijaca – Cundinamarca-vereda Don Lope, cuya identificación se consignó en el contrato obrante en el expediente.

Cuarto: Condenar a la parte demandada a pagar las costas. Líquidense por secretaría, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$200.000, según lo dispuesto por el artículo 365 y según lo señalado por el Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016.

Notifíquese

Leidy Tatiana Ramírez Navarro

Juez***

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL SIMIJACA El anterior auto se notificó por anotación en estado fijado No. Hoy, <input type="text"/> NATALY RODRIGUEZ VARGAS Secretaria
--

Firmado Por:

LEIDY TATIANA RAMIREZ NAVARRO
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL PROMISCO DE LA CIUDAD
DE SIMIJACA-CUNDINAMARCA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

57e4701d4e7fed27ea22acdd2750c898be4c4acd71fd9e948b1fff52e5d146
2e

Documento generado en 20/05/2021 05:59:19 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>