



10 de noviembre de 2022

Expediente: 2022 -00074
Restitución de Bien Inmueble

Acción:	Restitución de Bien Inmueble - Local Comercial (Verbal Sumario)	Radicación No:	25745-40-89- 001-2022 -00074
Demandante	LUZ MARINA SALAMANCA MORERAS		
Demandados	EDUARDO EDILFONSO CAÑÓN ABRIL E IDALIT RODRÍGUEZ VILLAMIL		

Asunto

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso verbal sumario de única instancia instaurado por apoderado judicial de la señora LUZ MARINA SALAMANCA MORERAS, con tal fin se emiten los siguientes:

Antecedentes

1° Se presentó demanda contra los señores EDUARDO EDILFONSO CAÑÓN ABRIL E IDALIT RODRÍGUEZ VILLAMIL, para que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento por el **no pago y mora del canon de arrendamiento** así: a la suma de (\$1 200.000), por concepto de rentas vencidas correspondientes al **año 2.020**, y de canon de arrendamiento del mes de enero del año 2021, equivalente a la suma de \$314.000 **de 2021**. En consecuencia, de la anterior declaración se ordene y declare:

2° Como fundamento de sus pretensiones, la demandante afirma que EDUARDO EDILFONSO CAÑÓN ABRIL E IDALIT RODRÍGUEZ VILLAMIL suscribieron en calidad de arrendatarios, un contrato de arrendamiento de bien inmueble de local por un lapso de 1 año prorrogable suscrito en junio 25 de 2020, destinado a la actividad comercial “de expendio exclusivo de carnes- fama” según la cláusula tercera del contrato, lo cual se cumplió y por esta utilización se comprometió con la demandante a pagar como canon de arrendamiento la suma de \$314.000,00 **pagaderos los primeros cinco días de cada mes**. Que los demandados recibieron el inmueble ubicado en la dirección **Calle 8 No. 6-54** en el municipio de Simijaca – Cundinamarca.

Según refiere la parte actora, los arrendatarios se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el año 2020 y 2021 por unos arriendos, siendo esta la causa principal de la restitución solicitada.

Indicó que los demandados hasta la fecha se han negado a cumplir los pagos de las sumas adeudadas anteriormente indicadas, pese a los requerimientos de pago por parte de la arrendadora, quien aduce sentirse agotada con la situación en razón, a que los hoy demandados se comportan de forma altanera cuando les realiza de forma verbal los cobros pertinentes.

Afirma la demandante que los hoy demandados nunca le han solicitado permiso y/o autorización para el desarrollo de actividades diferentes a la contractualmente pactada, como expendio de licor “cerveza” dentro del local comercial ubicado en la calle 8 No. 6-54 del municipio de Simijaca.

El 24 de octubre 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. Igualmente, se señaló fecha para la diligencia de inspección judicial.

Posteriormente, se surtió la notificación por aviso de que trata el artículo 292 del C.G.P, según certificado de entrega exitosa por la empresa de correo interrapidísimo el día 8 de octubre del año 2022, habiendo venció en silencio el término otorgado a los demandados para contestar la demanda.

Teniendo en cuenta lo anterior, se tiene que los demandados guardaron 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 los demandados, alegando como causal la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y destinación diferente a lo acordado según la actividad comercial.

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 1.602 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 año de 2020 y un canon correspondiente al 2021. 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 a los demandados 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 la demandante está legitimada por activa para pedir la restitución y los demandados 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 pagar a la parte demandante las sumas de dinero por concepto de arrendamiento del inmueble los cánones dejados de cancelar desde el año 2020, por los valores correspondientes según incremento del IPC de cada año, tal y como quedó determinado en la presentación de la demanda.

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.

Sean suficientes las precedentes consideraciones para que el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SIMIJACA, Administrando Justicia en Nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley. En razón y mérito de lo expuesto,

Resuelve

Primero: Decretar la **Terminación del Contrato** de arrendamiento de forma escrita celebrado el 25 de junio de 2020 entre LUZ MARINA SALAMANCA MORERAS y EDUARDO EDILFONSO CAÑÓN ABRIL E IDALIT RODRÍGUEZ VILLAMIL.

Segundo: Ordenar a los demandados EDUARDO EDILFONSO CAÑÓN ABRIL E IDALIT RODRÍGUEZ VILLAMIL, pagar los cánones adeudados desde a la suma de (\$1 200.000), por concepto de rentas vencidas correspondientes al año 2.020, y de canon de arrendamiento del mes de enero del año 2021, equivalente a la suma de \$314.000 de 2021, al igual que las que se continúen generando, por los valores correspondientes según incremento del IPC de cada año, tal y como quedó determinado mes a mes en la presentación de la demanda.

Tercero: Ordenar a EDUARDO EDILFONSO CAÑÓN ABRIL E IDALIT RODRÍGUEZ VILLAMIL, restituir al demandante, dentro del término de 5 días, el inmueble ubicado en la dirección Calle 8 No. 6-54 de este municipio y, cuya identificación se consignó en el contrato obrante en el expediente.

Cuarto: Condenar a la parte demandada a pagar las costas. Liquídense 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. PSAAl6-10554 de agosto 5 de 2016.

Notifíquese

Leidy Tatiana Ramírez Navarro

Juez***

Firmado Por:

Leidy Tatiana Ramirez Navarro

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

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: **1cb33aadec2c63db168e8a826314400321427e343db516cd39bcaa6a16afa244**

Documento generado en 10/11/2022 03:25:24 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>