



## JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE SOGAMOSO

Sogamoso, diecinueve (19) de noviembre de dos mil veinte (2020)

RADICACIÓN	157594003004-2020-00014-00
PROCESO	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	NYDIAN YANNETH LADINO BARRERA
DEMANDADO	HERNANDO ZAMBRANO HERNANDEZ

### ASUNTO:

Evacuado el trámite de la instancia se dicta sentencia dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado de la referencia.

### ANTECEDENTES PROCESALES

**1.- NYDIAN YANNETH LADINO BARRERA**, por conducto de apoderado judicial, el 20 de ENERO DE 2020, presentó demanda en contra de **HERNANDO ZAMBRANO HERNANDEZ** para que, previos los trámites del proceso de restitución de inmueble arrendado, se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 1 de Octubre de 2019, sobre el bien inmueble ubicado en la calle 1ª No. 11-91 apartamento 158, torre 15 de Sogamoso, como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución de los mencionado apartamento y se le condene al pago de los cánones adeudados y las costas del proceso.

Funda la demanda, en los hechos que se resumen a continuación:

1.- El 1 de octubre de 2019, **NIDIAN YANETH LADINO BARRERA**, celebró un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la calle 1ª No. 11-91 apartamento 158, torre 15 de Sogamoso, por el termino de dos (2) meses, hasta el 30 de noviembre de 2019, destinado para la vivienda del demandado y de su familia.

2.- Las partes fijaron como canon de arrendamiento la suma de \$550.000, que debían ser cancelados dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, y se estipuló que el contrato tendría un término de duración de dos (2) meses a partir del 1 de octubre de 2019.

3.- La demandada incumplió con su obligación de pagar el canon de arrendamiento, pues no ha cancelado el valor pactado correspondiente a cuatro (4) meses, correspondientes a octubre de 2019 a enero de 2020.

4.- Pese a los múltiples requerimientos que ha realizado la demandante vía telefónica, no ha obtenido resultados positivos.

### **ADMISIÓN, TRASLADO Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

1.- La demanda se inadmitió en auto del 29 de enero de 2020, y se concedió el término de cinco (5) para su subsanación (f. 11)

2.- Subsana la demanda, se admitió mediante auto de 14 de febrero de 2020 (fs. 14), en el cual se ordenó correrle traslado por el término de 10 días al demandado, exigiendo el pago de los cánones adeudados para ser escuchado.

3.- A continuación, se surtió la notificación personal según consta a folios 15 a 17 del proceso.

4.- Se surtió la notificación por aviso según consta a folios 20 a 22 del proceso, y en auto del 14 de agosto de 2020, se tuvo por notificado al demandado HERNANDO ZAMBRANO HERNANDEZ, quien no ejerció su derecho de defensa, por lo cual se ordena que por secretaria se enliste el presente proceso de conformidad al artículo 120 del CGP, para proferir decisión.

### **CONSIDERACIONES**

#### **1. De los presupuestos procesales:**

Los llamados presupuestos procesales relativos a la capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso, demanda en forma y competencia para conocer del asunto concurren a plenitud en este proceso, y como no se observa causal de nulidad que deba ser declarada de oficio o puesta en conocimiento de las partes para su saneamiento, la decisión será de fondo o mérito.

#### **2. Del problema jurídico:**

Es tema a tratar en esta instancia el de si concurren los presupuestos necesarios para declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 1° de octubre de 2019, entre

**NIDIAN YANETH LADINO BARRERA**, en calidad de arrendadora y **HERNANDO ZAMBRANO HERNANDEZ**, en calidad de arrendatario.

### **3. De la restitución de inmueble arrendado.**

El contrato de arrendamiento está definido en el artículo 1973 del Código Civil, como aquel en el que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa que puede ser mueble o inmueble, o a ejecutar una obra o prestar un servicio y, la otra, a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

En tratándose de bienes inmuebles, además, el artículo 1982 establece que para el arrendador surgen las obligaciones de entregar el bien y permitir su uso y goce al arrendatario; mientras que para este surgen las de pagar el precio correspondiente al canon por la tenencia del bien, conservarlo conforme al destino que debe dársele y restituirlo en la oportunidad convenida (arts. 1996 y ss C.C.).

El incumplimiento de cualquiera de esas obligaciones es el que da lugar al proceso de restitución de inmueble arrendado regulado íntegramente en el artículo 384 del Código General del Proceso, pues esas disposiciones se aplican para resolver todas las controversias relativas a la restitución de la tenencia por arrendamiento, cualquiera que sea la causa invocada ya se trate de locales comerciales o urbanos.

En relación con el trámite, el numeral 1º del artículo 384 del Código General del Proceso, establece que a la demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, debe acompañarse la *«prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria»*.

El numeral 3º de esa misma norma dispone, además, que cuando el demandado no se opone se debe dictar sentencia ordenando la restitución y, el numeral 4º, que cuando la demanda se fundamenta en *«falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato»*, el demandado no será oído en el proceso hasta tanto demuestre haberlos cancelado, bien consignando a órdenes del juzgado su valor, o bien presentando recibos de pago o de consignación correspondientes a los últimos tres meses, salvo que se haya discutido en la contestación de la demanda la existencia del contrato.

Por eso, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, o no cumple con la carga de demostrar el pago de los cánones, el demandante presenta prueba del contrato y el juez no decreta pruebas de oficio, se debe dictar la sentencia de

lanzamiento disponiendo la restitución del bien tal como lo ordena perentoriamente el numeral 3° del artículo 384 citado.

En el mismo sentido, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia STC de 25 de mayo de 2011, radicación 011-00033-01, al pronunciarse sobre el trámite de esta clase de asuntos con base en el artículo 424 del C.P.C., cuya redacción es similar a la del artículo 384 del C.G. del P., señaló:

*«Este es un típico caso de jurisdicción condicionada, en el cual la ley procesal impone, como condición para ser oído en el proceso, que el demandado cumpla con la carga de demostrar que realizó el pago de los cánones cuyo incumplimiento motiva la demanda de restitución, o de consignar su valor a órdenes del juzgado. De acuerdo con la disposición transcrita, sólo se pueden tener en cuenta las defensas de quien cumpla con dicha carga; en caso contrario, se considerará que el demandado no se opuso a las pretensiones de la demanda. En este último evento, si el demandante aportó el contrato de arrendamiento y no hay necesidad de practicar pruebas de oficio, el juez debe proferir sentencia de lanzamiento (par. 3° núm. 1° art. 424 C. P. C.)».*

Para el caso, la demandante **NIDIAN YANETH LADINO BARRERA** aduce que el arrendatario incumplió con el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de octubre de 2019 a enero de 2020, que en reiteradas oportunidades requirió al arrendatario para que le restituyera el bien.

En orden a determinar la existencia del contrato de arrendamiento, la demandante aportó un documento de un folio por las dos caras, cuyo encabezado se denomina “CONTRATO DE ARREANDAMIENTO VIVIENDA URBANA”, que da cuenta de la existencia del contrato de arrendamiento, quienes son las partes, el objeto del mismo, la renta o canon, y la identificación del bien dado en tenencia.

Así las cosas, si el demandado a pesar de haberse notificado conforme se expuso en el trámite procesal, no contestó la demanda, ni aportó constancia del pago de los cánones adeudados.

En efecto, cuando la norma transcrita autoriza al juez para fallar sin agotar todo el trámite procesal, es porque, si el demandado no se opone como en el presente caso, y se aporta prueba del contrato, lo que procede es dictar la sentencia de restitución.

De suerte que, como en el presente caso la causal invocada para la terminación del contrato es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, al no existir prueba alguna que desvirtúe ese hecho, pues la falta de pago constituye una negación indefinida que

invierte la carga de la prueba, se aportó la prueba del contrato y el demandado no se opuso, lo que procede es la restitución del inmueble.

Luego, cumplidos los presupuestos legales para la prosperidad de las pretensiones, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, y, en consecuencia, la restitución del bien inmueble dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, so pena de ordenar el lanzamiento a través de la diligencia de entrega prevista en los artículos 308 y ss del C.G. del P.

#### **4. De las consecuencias del incumplimiento:**

Demostrado el incumplimiento del contrato en cuanto al pago de los cánones de arrendamiento causados entre octubre de 2019 y octubre de 2020, es decir, por doce (12) meses de \$550.000 cada uno, se condenará al demandado **HERNANDO ZAMBRANO HERNANDEZ** al pago de \$ 6.600.000 por concepto de los cánones adeudados, siempre y cuando no se haya restituido el bien objeto del proceso, si ello fuere así, los cánones de arrendamiento adeudados serán los causados desde octubre de 2019, hasta la fecha en que se entregó el bien a la demandante.

#### **5. Costas:**

Se procederá a condenar en costas a la parte demandada y para fijar las agencias en derecho, como el numeral 1° del artículo 5 del Acuerdo núm. PSAA16-10554 de 2016, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, señala que las tarifas en los procesos declarativos con pretensiones pecuniarias son “entre el 5% y el 15% de lo pedido”, el Despacho considera prudente fijarlas en el 10% del valor de las pretensiones, esto es, en \$660.000.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL ORAL DE SOGAMOSO**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre **NIDIAN YANETH LADINO BARRERA**, en calidad de arrendadora y **HERNANDO ZAMBRANO HERNANDEZ** como arrendatario sobre el bien inmueble ubicado en la calle 1ª no. 11-91 apartamento 158 Torre 15 de Sogamoso, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

**SEGUNDO: ORDENAR** la restitución del inmueble citado a cargo de la demandante **NIDIAN YANETH LADINO BARRERA**, dentro del término de diez (10) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de esta decisión, pues de no hacerlo de manera voluntaria se procederá a llevar a cabo diligencia de entrega.

**TERCERO: CONDENAR** al demandado **HERNANDO ZAMBRANO HERNANDEZ** a pagar a favor de la demandante **NIDIAN YANETH LADINO BARRERA** las sumas de \$6.600.000 por concepto de los cánones adeudados.

**CUARTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada, fijando por concepto de agencias en derecho la suma de \$ 660.000. Practíquese por secretaría.

**QUINTO:** Contra esta decisión no procede recurso alguno conforme al numeral 9 del artículo 384 del C.G.P, por tratarse de un proceso de única instancia al estar fundado en la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**SIRLEY JAIMES RONDEROS**

**Juez**

 REPUBLICA DE COLOMBIA RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JESUS MARIA COLOMBIA JESUS MARIA COLOMBIA JESUS MARIA COLOMBIA
NOTIFICACIÓN POR ESTADO <b>No.031</b>
La providencia que antecede se notifica hoy:
DÍA 20 MES 11 AÑO 2019

<b>FABIAN JOSE ZUÑIGA TORRES</b>
Secretario