

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

Bucaramanga, diez (10) de mayo de dos mil veintidós (2022).

Ref. Rad. 2021-00243-00, proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado seguido por Marlene Pedraza Rojas contra Luis Carlos Pabón Pedraza.-

Teniendo en cuenta el informe secretarial, y el cumplimiento al mandato del numeral 3 del art. 384 del C.G.P., procede este despacho a dictar la siguiente sentencia en el proceso de la referencia previo a exponer los siguientes;

ANTECEDENTES

Se tiene que, la señora Marlene Pedraza Rojas actuando mediante apoderado judicial, y quien funge como demandante, celebro contrato de arrendamiento el 3 de septiembre del 2018, renovado mediante documento privado el 1 de septiembre del 2019 (folio 3 y 4 del cuaderno principal), con el señor Luis Carlos Pabón Pedraza, quien funge como arrendatario, sobre un bien inmueble de vivienda urbana ubicado en la, calle 45 número 0 – 172 torre 1 apartamento 12-02 Ed. Altobelo, de la actual nomenclatura de la ciudad de Bucaramanga, cuyos linderos y medidas se encuentran contenidos en el contrato de arrendamiento y en los hechos de la demanda.

Así mismo, se informa en el acápite de hechos que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de doce (12) meses, contados a partir del 4 de septiembre del 2019 (folio 4), y los arrendatarios se obligaran a pagar un canon por el valor mensual de \$700.000.00, de forma anticipada dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Informa la demandante, que el demandado incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipulo en el contrato e incurrió en mora en el pago de los cánones correspondientes a los meses de julio del 2019 hasta la presentación de esta demanda. -

Sometido a las formalidades de reparto, y asignada a esta agencia judicial, se profirió auto mediante el cual se admitió la presente demanda el 23 de julio de 2021, corriendo el traslado al demandado por el termino de diez (10) días, para que esta procediese a pronunciarse sobre la misma.

Se señala que en el plenario queda acreditado que el demandado, señor Luis Carlos pAbon Pedraza se notificó de manera personal según se deja ver en acta del 18 de marzo del 2022 tal como obra a folio 31 del cuaderno principal. -

Dicho lo anterior y encontrándose más que vencido, a la fecha el término de traslado, frente al cual el demandado a guardado silencio, y siendo que no existen pruebas que decretar, es procedente entrar a dictar sentencia anticipada, conforme lo dispone el numeral 3 del art. 384 en concordancia con el art. 278 inciso segundo del C.G.P.-

Encuentra el despacho, constituida en legal forma la relación jurídica procesal, dada como está la capacidad sustantiva y procesal de todos los sujetos para ser parte, la demanda en forma y la competencia. Además, no se atisba causal de nulidad que invalide lo actuado, por lo entra el despacho a resolver de fondo previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del C. C., el contrato de arrendamiento de inmuebles es en esencia aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce un precio determinado, tal como lo norma el artículo en mención.

Haciendo concreta referencia al caso que se ha traído a estudio de este despacho judicial, el régimen de arrendamiento de vivienda urbana (Ley 820 de 2003) dispone entre otras, como obligaciones del arrendatario las siguientes:

"ARTÍCULO 9o. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones del arrendatario:

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido." (Subrayado fuera de texto)

En cuanto a la terminación unilateral del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, la norma en mención estipula específicamente una serie de causales mediante las cuales el arrendador puede solicitar la terminación del contrato en respuesta, entre otras cosas, a la inobservancia por parte del arrendatario de sus obligaciones contractuales; al respecto se señala:

“ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato...” (Subrayado fuera de texto)

Como prueba de la relación contractual entre las partes en litigio, se allegó copia del contrato de arrendamiento (fl. 3 y 4 del expediente), el cual, por haberse celebrado en legal forma a las luces del artículo 1602 del C.C., y la Ley 820 del 2003, es ley para las partes, lo que indica que lo pactado debe cumplirse y en consecuencia el arrendatario debe estar dispuestos a ejecutarlo íntegra, efectiva y oportunamente.

Para dilucidar el presunto incumplimiento del contrato sería idóneo ajustarse a la realidad de los hechos y no a las simples afirmaciones efectuadas por la parte demandante.

Sin embargo, en relación a la carga de la prueba, en este caso en particular y por la naturaleza del proceso y sus pretensiones, es claro que recae en cabeza del demandado la obligación de demostrar que, contrario a lo afirmado por el demandante, cumplió con las obligaciones que para ellos se derivan del contrato de arrendamiento, mismo que por sí constituye plena prueba del vínculo que los une y que es el origen del compromiso de las partes a acatar lo allí acordado, pues se evidencia la existencia del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de septiembre del 2019.-

Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-070 de 1993, frente a la carga de probar el pago del canon de arrendamiento ha establecido:

“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 dada 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. (...)

El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones. (...).

Es así como observamos que, se tiene que el demandado al omitir pronunciarse respecto de las pretensiones y fundamentos de hechos de la demanda, pese a haber sido notificado de manera personal tal como corresponde al art. 291 del C.G.P., (folio 31), se concluye que no existe prueba que desvirtúe las afirmaciones de la sociedad demandante y por tanto el demandado deberá hacer frente a las consecuencias que genera el incumplimiento del contrato pactado, y que como se dijo anteriormente es ley para las partes, es decir asumir la terminación unilateral el contrato de arrendamiento por el no pago de los cánones de arrendamiento, pues se reputaran ciertas las afirmaciones efectuadas por la demandante en cuanto a que el señor Luis Carlos Pabón Pedraza se encuentra en mora en el pago de la renta correspondiente al periodo comprendidos en los meses de julio del 2019 hasta la fecha de presentación de esta demanda. -

En consideración a lo expuesto, se acogerán las pretensiones de la demanda, ordenando la restitución del inmueble y el lanzamiento de ser necesario.

En consecuencia, el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Bucaramanga, Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

23

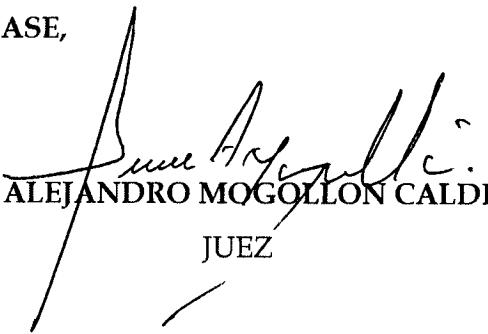
RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre Marlene Pedraza Rojas como arrendadora y el señor Luis Carlos Pabón Pedraza como arrendatario, con relación al inmueble objeto de la litis, ubicado en la Calle 45 número 0 - 172 Torre 1 apartamento 1202 conjunto residencial Altobelo, de la actual nomenclatura de la ciudad de Bucaramanga, cuyos linderos y medidas se encuentran contenidos en la escritura pública número 3895 del 20 de septiembre del 2017, en la notaria 2º del Circulo de Bucaramanga, en razón al incumplimiento en el pago de del canon de arrendamiento correspondiente a los meses de meses de julio del 2019 hasta la fecha de presentación de esta demanda. -

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena al señor Luis Carlos Pabón Pedraza, que en el término de diez (10) días hábiles, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituya a favor de la inmobiliaria Alejandro Domínguez S.A., el inmueble anteriormente enunciado, so pena de proceder a la restitución forzada, tal como lo consagra el art. 308 y 309 del C.G.P.-

TERCERO: Condénese en costas a la parte demandada, inclúyase como agencias en derecho la suma de un salario mínimo legal mensual vigente, atendiendo lo consagrado en el art. 365 del C.G. del P. y lo consagrado en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de fecha agosto 5 de 2016 del C.S. de la J.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,


JESUS ALEJANDRO MOGOLLON CALDERON
JUEZ

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES BUCARAMANGA.	
Por estado No. <u>64</u> de la fecha se notificó el auto anterior.	
11 de mayo de 2022	
Secretaria	<u>032-</u>