

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Buenaventura Valle, Febrero dieciocho (18) de dos mil veintiuno (2021)

En virtud y dando aplicación al artículo 384 del Código General del Proceso Numeral 3 que a la letra dice "Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución"; teniendo en cuenta que la demandada fue notificada en debida forma y guardó silencio, no ejerció su derecho de contradicción sobre los hechos y pretensiones manifestadas por el demandante, por tanto, el suscrito Juez Séptimo Civil Municipal de Buenaventura Valle procede a dictar la sentencia que en derecho corresponde.

SENTENCIA No. 08

ANTECEDENTES

Inicia el suscrito servidor haciendo un recuento sobre las pretensiones de la parte demandante, las cuales no son otras que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado el día 02 de enero de 2014.

Que se ordene la desocupación y entrega del inmueble al demandante.

Que de no efectuarse la entrega dentro del término que fije el despacho en la sentencia se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de restitución.

Que se condene al demandado al pago de las costas y agencias en derecho que se originen en el presente proceso.

HECHOS

Los señores CARLOS ALBERTO ARANA SERRANO, Y AMADA ALBORNOZ TUNATO entregaron a título de arrendamiento el día 2 de enero de 2014 al señor HECTOR CASTILLO RUBIO, Vivienda Urbana ubicada en la calle 4 No. 52A- 10 del Barrio la Transformación alinderado de la siguiente forma: Por el Norte, colinda con la vía Publica en una extensión aproximada de 7: 00 metros lineales, por el SUR, en la misma extensión de 7:00 metros lineales colinda con el denominado lote No. 11 de la manzana 20 dela urbanización; por el Oriente colinda con el denominado lote No. 3 dela misma manzana dela Urbanización en extensión de 15.35 metros lineales, Por el occidente, colinda con el denominado lote No. 1 de la misma manzana de la urbanización en extensión aproximada de 15,35 metros lineales.

El contrato de Arrendamiento se realizó de manera escrita Las partes convivieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000) moneda legal, pago que debía efectuar anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de Cinco (5) años, contado a partir del día 2 de enero de 2014, el cual se ha venido prorrogando indefinidamente.

El demandado incumplió con su obligación de pagar la renta dentro de los términos convenidos. En efecto, el arrendatario adeuda las mensualidades correspondientes a los siguientes periodos: Abril a diciembre de 2014; enero a diciembre de 2015; enero a diciembre de 2016; enero a diciembre de 2017; enero a diciembre de 2018; enero a diciembre de 2019; enero a septiembre de 2020 para un total de 77 meses correspondientes a \$ 115.500.000

TRÁMITE PROCESAL.

Una vez conocida la demanda por este Despacho, La misma se inadmitió mediante auto 609 de septiembre 29 de 2020, dentro del término legal se subsana, fue admitida mediante auto 637 de fecha octubre 8 de 2020.

El día 23 de Octubre de 2020, el demandado HECTOR CASTILLO RUBIO, presenta escrito via correo electrónico cuyo asunto refiere "contestación a la demanda de restitución de un bien inmueble" cuyo remitente es el señor Edilberto Ernesto Ruiz Rivera. Al dar apertura al correo electrónico allegado, sin abrir el documento adjunto no se observa que el profesional del derecho haya allegado al plenario las consignaciones que consten que se encuentra a paz y salvo con los cánones de Arrendamiento tal como lo indica el art. 384 numeral 4 inciso segundo del Código General del proceso, que establece : "Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios Públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este obligado el demandado en virtud del contrato , este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior cuando presente los recibos de pago expedido por el arrendador correspondiente a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley por los mismos periodos , a favor de aquel".

Surtido el trámite de instancia y no observándose causal alguna de nulidad que invalide lo actuado en esta instancia, se procede a dirimir la controversia, previas las siguientes;

CONSIDERACIONES

No es objeto de debate dentro de la presente Litis, la existencia de una relación jurídico civil entre los señores CARLOS ALBERTO ARANA SERRANO, AMADA ALBORNOZ TUNATO y el señor HECTOR CASTILLO RUBIO arrendatario de un BIEN Inmueble ubicado en la calle 4 No. 52A- 10 del Barrio la Transformación en la ciudad de Buenaventura.

La parte demandante pretende que se declare que el demandado, incurrió en la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde Abril de 2014 hasta septiembre de 2020 para un total de 77 meses correspondientes a \$ 115.500.000.

Hecho que determina la expiración del contrato y como consecuencia le da derecho a exigir la restitución del inmueble objeto de lítés.

El día 23 de Octubre de 2020, el demandado HECTOR CASTILLO RUBIO, presenta escrito via correo electrónico cuyo asunto refiere "contestación a la demanda de restitución de un bien inmueble" cuyo remitente es el señor Edilberto Ernesto Ruiz Rivera. Al dar apertura al correo electrónico allegado, sin abrir el documento adjunto no se observa que el profesional del derecho haya allegado al plenario las consignaciones que consten que se encuentra a paz y salvo con los cánones de Arrendamiento tal como lo indica el art. 384 numeral 4 inciso segundo del Código General del proceso motivo por el cual el Juez proferirá sentencia ordenando la Restitución del Inmueble.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Despacho procederá de conformidad a lo estipulado en el Código General del Proceso y en consecuencia ordenará la Restitución del inmueble vivienda urbana ubicada en la calle 4 No. 52A- 10 del Barrio la Transformación en la ciudad de Buenaventura.

Fundamento jurídico de la decisión

El arrendamiento, es un contrato de carácter bilateral, oneroso, principal, consensual y generalmente conmutativo, en el que la parte arrendadora se obliga a entregar la cosa objeto del contrato y a permitir el goce de ella a su arrendatario por el tiempo de duración del mismo y éste último se obliga al pago del precio en la forma convenida.

Ahora bien, cuando el demandante en los procesos de restitución de inmueble arrendado, afirma en su demanda como ocurre en el presente caso, que su arrendatario ha incurrido en mora en el pago del precio y consecuentemente ha incumplido las obligaciones emanadas del contrato, él no necesita probar tal hecho, de acuerdo al precepto contenido en nuestra legislación procedimental, en la que se estatuye que "las negaciones o afirmaciones indefinidas no requieren prueba" y el no pago constituye una negación indefinida.

En cuanto a la mora por ser un fenómeno jurídico en el cual puede incurrir tanto el deudor como el acreedor, el primero cuando se retrasa por una causa que le es imputable en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo y el último cuando se retarda en recibirla, ésta ya no se produce en cabeza del arrendatario, con capacidad de hacer cesar el arriendo solo cuando se han efectuado dos reconveniones entre las cuales medien a lo menos cuatro días, ya que el art. 2035 del Código Civil fue derogado por el artículo 43 de la Ley 820 de 2003.

La parte demandante acompañó con su demanda contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito entre las partes.

EL demandante presentó escrito a través de apoderado judicial dentro del término legal concedido más sin embargo no allegó los pagos por concepto de cánones de arrendamiento realizados en ocasión del contrato de arrendamiento celebrado con el señor CARLOS ALBERTO ARANA SERRANO y la señora AMADA ALBORNOS TUNATO.

Importante es recalcar que la parte demandada señor HECTOR CASTILLO RUBIO fue notificado en debida forma y a pesar que se opuso a la demanda, su escrito

de contestación no cumplía con los requisitos ordenados en el art. 384 inciso segundo del C.G.P. situación que conlleva a no tener por escuchada a la parte demandada.

Ahora, como quiera que se adeudan las sumas dinero correspondientes a cánones de arrendamiento de los meses causados desde **abril, Mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre, de 2014, 8 meses de arrendamiento, un canon mensual de \$ 1.500.000, los cánones de arrendamiento de enero a diciembre de 2015, el periodo comprendido entre enero y diciembre de 2016, enero a diciembre de 2017, enero a diciembre de 2018, enero a diciembre de 2019, de enero a septiembre de 2020**, teniendo la oportunidad procesal para demostrar el pago, la parte demandada no lo hizo, ni tampoco consigno los cánones adeudados, lo cual permite a este servidor judicial establecer que efectivamente se incurre en mora y por ende es causal suficiente para ordenar la restitución del inmueble.

En efecto, y como se señaló en líneas anteriores, al ser el incumplimiento un cargo apoyado en una afirmación de carácter indefinida, lo exime de prueba a quien lo aduce, revirtiéndose la carga de la prueba al demandado quien debió demostrar lo contrario, esto es, el pago oportuno.

Por tal razón, el probar la causal de incumplimiento del contrato por la falta de pago oportuno de los cánones de arrendamiento alegados dentro del proceso, es para el Despacho razón suficiente para acceder a las pretensiones del libelo introductorio, con sujeción a lo manifestado, y con claro apoyo en lo previsto en el artículo 384 ibídem.

Así las cosas se declarara probada la causal incumplimiento del contrato por mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de **abril de 2014, Mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre, de 2014, 8 meses de arrendamiento, un canon mensual de \$ 1.500.000, los cánones de arrendamiento de enero a diciembre de 2015, el periodo comprendido entre enero y diciembre de 2016, enero a diciembre de 2017, enero a diciembre de 2018, enero a diciembre de 2019, de enero a septiembre de 2020**.

Con respecto a los cánones de arrendamiento adeudados por la demandada que fueron estipulados en el escrito de demanda, la parte demandante deberá atemperarse a lo establecido en el artículo 384 Numeral 7 Inciso 3.

En mérito de lo expuesto anteriormente, el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Buenaventura, Valle del Cauca, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

Primero- Declárese que el arrendatario, señor HECTOR CASTILLO RUBIO incumplió el contrato de arrendamiento celebrado respecto del inmueble ubicado en la calle 4 No. 52A- 10 del Barrio la Transformación en la ciudad de Buenaventura, *previa declaración de incumplimiento de pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril de 2014, Mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre, de 2014, 8 meses de arrendamiento, un canon mensual de \$ 1.500.000, los cánones de arrendamiento de enero a diciembre de 2015, el periodo comprendido entre enero y diciembre de 2016, enero a diciembre de 2017, enero a diciembre de 2018, enero a*

diciembre de 2019, de enero a septiembre de 2020, y por ello la terminación del contrato.

Segundo- En consecuencia, declárese terminado dicho contrato de arrendamiento por incumplimiento en el pago de los cánones mensuales.

Tercero- Por lo tanto, decrétese la restitución por parte del arrendatario, HECTOR CASTILLO RUBIO del referido bien inmueble al arrendador, dentro de los Cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de este Proveído.

Cuarto- En el evento de presentarse la negativa de la parte demandada a la desocupación y entrega del Inmueble dentro del término concedido, se procederá a decretar el Lanzamiento, previa manifestación de la parte interesada para lo cual se COMISIONA a la Secretaria de Gobierno Distrital de esta ciudad para que a través de la Comisaría de Comisiones Civiles de Buenaventura, se practique la diligencia. LIBRESE despacho comisorio con los insertos y anexos pertinentes.

Quinto- CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada. Tásense en su oportunidad.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

El Juez,



CESAR AUGUSTO GUTIERREZ SILVA

Firmado Por:

**CESAR AUGUSTO GUTIERREZ SILVA
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 007 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE
BUENAVENTURA-VALLE DEL CAUCA**

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:

1412128c49798d7740fafa566e3b2384fc8e969dcd6d1b38aa5aaaa64c776c46

Documento generado en 18/02/2021 01:26:33 PM

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