



**JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
VILLAMARÍA – CALDAS**

Noviembre quince (15) de dos mil veintitrés (2023)

Proceso	Restitución de Inmueble Arrendado
Radicación	178734089001-2022-00509-00
Demandante	Mariela Flórez Pérez
Demandado	José Nepomuceno Cortes Mendieta

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Teniendo en cuenta la constancia secretarial que antecede, la cual informa que la apoderada de la parte demandante allegó solicitud para dictar sentencia; corresponde a este despacho proceder de tal forma. Conforme a lo preceptuado en el artículo 390 inc. 2 CGP “*Cuando se trate de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término del traslado de la demanda (...)*”. procede el despacho a dictar sentencia de única instancia.

II. ANTECEDENTES

Presenta demanda de restitución de bien inmueble arrendado la señora Mariela Flórez Pérez a través de apoderada Judicial, solicitando que se declare la terminación del contrato de arrendamiento verbal, suscrito con el demandado el 20 de agosto de 2021.

En consecuencia, solicita, que se ordene la restitución del bien inmueble ubicado en la Calle 21B Casa N° 27 Barrio San Diego del Municipio de Villamaría, que se decrete el “lanzamiento” de los demandados y que se condene en costas.

En este orden de ideas, la notificación se surtió en debida forma el 29 de marzo de 2023, conforme a lo dispuesto en el artículo 292 y 384.2 CGP. De igual manera sucedió con el término de traslado de la demanda, el cual venció el 15 de mayo de 2023, fecha en la cual se allegó escrito de contestación. Adicionalmente, este despacho ha dado cumplimiento a todos los requisitos propios de este tipo de procesos. Es decir, se ha dado estricto cumplimiento a las disposiciones procesales pertinentes. Esta situación permite concluir al despacho que no se avizora causal de nulidad y que, por lo tanto, no hay impedimento para proceder como se mencionó en el párrafo de arriba.

Por otro lado, está acreditado que la parte demandada contestó la demanda en término. No obstante, no cumplió con la carga que le

impone el artículo 384.4.2 CGP "(...) *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 (...)*".

En este estado de cosas, corresponde al despacho tomar una decisión a partir del escrito de la demanda y las pruebas allegadas a este. Siendo que como consecuencia del precitado artículo 384.4.2 no se tomarán en cuenta los argumentos y pruebas allegados en el escrito de contestación.

Así pues, la demandante, a través de su apodera judicial, afirma que: existe un contrato de arrendamiento celebrado en la fecha del 20 de agosto de 2021 sobre el predio ubicado en la calle 21B casa # 27 del Barrio San Diego entre Mariela Flórez Pérez como arrendador y José Nepomuceno Cortez Mendieta como arrendatario; que tiene linderos como aparecen en el escrito de la demanda (hecho 2); que el canon pactado fue de \$150.000 pagaderos el 20 de cada mes; que el demandado ha incumplido con la obligación del pago y que adeuda los cánones del 20 de octubre de 2021 hasta el 20 de septiembre de 2022. Sobre estos hechos la actora pretende: que se declare la terminación del contrato; que se ordene la restitución; que se decrete el "lanzamiento" de los demandados y que se condene en costas.

El material probatorio aportado, corresponde a una declaración extraprocesal rendida ante notario por Saul López López, Jessica Jurado Orozco y Blanca Libia Ocampo Cardona. Quienes manifestaron: conocer a la demandante en razón de amistad, y conocer de la existencia del contrato de arrendamiento en los términos descritos en el escrito de la demanda.

Por lo anterior, este despacho deduce que el problema jurídico a resolver consiste en determinar si existe contrato de arrendamiento entre las partes en litigio y si el mismo fue incumplido por el no pago de los cánones pactados.

Una vez hechas estas precisiones procede el despacho a dictar sentencia de única instancia, previas las siguientes consideraciones.

III. CONSIDERACIONES

El artículo 2 de la Ley 820 prescribe lo siguiente: "el contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado (...)".

Adicionalmente, la misma Ley, en su artículo 9 prevé que son obligaciones del arrendatario "Pagar el precio del arrendamiento (...)". Además, el incumplimiento de esta obligación dará derecho al arrendador para pedir unilateralmente la terminación del contrato, conforme al artículo 22.1 de la misma obra "La no cancelación por parte

del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.”

Estas normas especiales deben ser interpretadas junto a las disposiciones generales que rigen los contratos, dentro de las cuales son pertinentes las contenidas en los artículos 1495 CC “Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa (...)”, el artículo 1602 CC “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes” y el artículo 1757 CC “Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta”. Adicionalmente, el artículo 176 CGP preceptúa: “Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica (...)” y, por último, el artículo 167 CGP “Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.” La razón de esta hermenéutica, estriba en la necesidad de observar el ordenamiento jurídico en su integridad, que resultará en una decisión con grado de fundamentación más elevado y mayor grado de acierto.

En este sentido, y con base en el problema jurídico planteado, corresponde a la demandante probar las obligaciones derivadas del contrato celebrado. De hecho, y más aún tratándose de un contrato verbal que carece de soporte documental se deben multiplicar los esfuerzos, de la parte que alega una obligación a su favor, tendientes a probar el compromiso que adquirió la parte contraria. Esto significa, que corresponde a la parte demandante en este pleito, probar la existencia del contrato.

De los soportes documentales allegados, es decir, de la declaración extrajudicial rendida por los señores Saul López López, Jessica Jurado Orozco y Blanca Libia Ocampo Cardona; que es a su vez el único medio probatorio obrante en el proceso y cuyo contenido es una reproducción de los hechos de la demanda. No es posible deducir, con grado de certeza, cualquier tipo de obligación que se derive de un contrato de arrendamiento.

La declaración en mención, carece de todo relato en relación a circunstancias de tiempo, modo y lugar; que sean pertinentes, útiles y conducentes para atribuir algún grado de verdad a los hechos alegados en la demanda. Sobre todo, impiden al Juez acercarse a la verdad de las obligaciones pactas y, por lo tanto, queda en entredicho la existencia misma del contrato.

Bajo este panorama, no sería viable siquiera abordar el no pago de los cánones de arrendamiento. Ya que, si no está acreditada la existencia del contrato ¿cómo podría predicarse el incumplimiento de una de sus obligaciones derivadas?

Es así como la parte demandante no probó los hechos alegados en la demanda. Por lo tanto, sus pretensiones no serán acogidas.

IV. SENTENCIA

Por todo lo explicado, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villamaría - Caldas, **RESUELVE:**

PRIMERO. DECLARAR no probados los hechos de la demanda.

SEGUNDO. NEGAR todas las pretensiones de la demanda.

TERCERO. Sin condena en costas.

NOTÍFIQUESE y CÚMPLASE



ANDRÉS FELIPE LOPEZ GÓMEZ
Juez

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
VILLAMARÍA - CALDAS

En la fecha, 16 de noviembre de 2023

Se notifica la providencia por Estado No. 62

LinaMorenoCastro
LINA PAOLA MORENO CASTRO
Secretaria