PROCESO: VERBAL- RESTITUCION INMUEBLE ARRANDADO
DEMANDANTE: ESMERALDA BARNEY REBOLLEDO
DEMANDADO: GONZALO IBARRA HERNANDEZ
RADICACIÓN: 191374089001- 2021-00052-00

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE
CALDONO - CAUCA

Caldono- Cauca, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Procede el despacho a proferir sentencia en el proceso verbal de **RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO,** promovido por la señora **ESMERALDA BARNEY REBOLLEDO,** a través de apoderado judicial, abogado **LIBARDO DE JESUS QUINTERO CALVACHE,** en contra el señor **GONZALO IBARRA HERNANDEZ.**

SUPUESTOS FÁCTICOS DE LAS PRETENSIONES

Entre la señora **ESMERALDA BARNEY REBOLLEDO**, en calidad de arrendadora, y, el demandado **GONZALO IBARRA HERNANDEZ**, en calidad de arrendatario, celebraron el día 1° de enero de 2007, **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,** de "Un predio rural denominado "Las Playas y/o Las Playas de Mondomo" ubicado en el paraje el Pital, vereda el Pital, jurisdicción del municipio de Caldono", sin nomenclatura por ser el área rural.

En el referido contrato las partes convinieron fijar como canon de arrendamiento mensual la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS** ($250.000) MCTE, y por termino de dos años, pagaderos de forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada periodo mensual.

El arrendatario se encuentra en mora de cancelar los cánones de arrendamiento, desde el 01 de febrero de 2019, hasta el 1° de mayo de 2021.

PRETENSIONES DE LA PARTE ACTORA:

Como consecuencia de los supuestos facticos expuestos en precedencia, la parte demandante solicita se declare terminado el contrato de arrendamiento, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, y, se decrete la restitución del bien inmueble objeto del presente proceso, y en caso de no producirse la restitución en el término fijado, se proceda al lanzamiento directamente o por comisionado.

Finalmente, que se condene a la parte demandada al pago de las costas y gastos procesales.

ANTECEDENTES PROCESALES

La demanda fue presentada, el día 14 de mayo de 2021, y se admitió por auto calendado 10 de junio de la misma anualidad (2021), advirtiendo a la parte demandada, que como la causal es la falta de pago oportuno de los cánones de arrendamiento, no sería oído en el proceso sino hasta tanto, demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total de los cánones adeudados. Así mismo se dispuso correr traslado de la demanda a la parte demandada por el término de 10 días.

Después de las notificaciones de ley, el demandado, señor **GONZALO IBARRA HERNANDEZ**, contesto la demanda, y para tal efecto, le otorgo poder al profesional del derecho, **FABIO HUMBERTO MONTOYA RESTREPO**, sin aportar los recibos de consignación de los cánones de arrendamiento adeudados, tal como se ordenó en el numeral **QUINTO** del auto admisorio de la demanda.

PRESUPUESTOS PROCESALES

Se observa en el presente asunto que concurren los presupuestos procesales que hacen alusión a la jurisdicción y competencia del Juez, a la capacidad de las partes, a la capacidad procesal y a la demanda en forma.

La demanda se encuentra de conformidad con los arts. 82 y 84 del Código General del Proceso, en armonía y con el artículo 384 Ibidem. Este Despacho es competente para conocer del proceso por la naturaleza del asunto, la ubicación del inmueble y la cuantía de las pretensiones (artículo 17 y 384 del Código General del Proceso.).

Las partes gozan de capacidad para serlo y comparecer al proceso, compuestas por personas naturales, mayores de edad, capaces de obligarse. Efectuado el control de legalidad de que trata el artículo 132 del Código General del Proceso, no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Surtido el trámite de la notificación, la parte demandada, señor **GONZALO IBARRA HERNANDEZ**, contesto la demanda, y para tal efecto le otorgo poder al profesional del derecho, **FABIO HUMBERTO MONTOYA RESTREPO**, SIN aportar los recibos de consignación de los cánones de arrendamiento adeudados y los que se causen durante el trámite del proceso, tal cómo se ordenó en el numeral **QUINTO** del auto admisorio de la demanda.

Es de advertir, que el demandado no será escuchado en este proceso, por cuanto hasta la fecha no ha dado cumplimiento a lo ordenado en el numeral **QUINTO** del auto admisorio de la demanda.

Frente al pago del valor total, no solo de las rentas adeudadas u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, sino también de los cánones que se causen durante el proceso, para que el demandado sea oído dentro del mismo, dice Hernán Fabio López Blanco (Código General del Proceso, Parte Especial. DUPRE Editores. Bogotá D.C., 2007, páginas 217 a 219):

"... (...) Destaco que la sanción de dejar de ser oído el demandado hasta tanto no pague, no tiene excepciones de ninguna índole o sea que mientras no se cumpla con el pago, cualquier actividad procesal, la que sea, le está vedada al demandado y si de hecho llega a presentar alguna solicitud se hará caso omiso de ella, es como si no hubiera existido y sin que sea menester requerirlo, porque se estará al objetivo hecho de que no realizó el pago respectivo, sin perjuicio de que en el momento en que lo haga recupere plenamente sus posibilidades de intervención para de allí en adelante poder ser escuchado, porque ese pago demorado no tiene efectos retroactivos. En verdad, si el demandado está renuente a cumplir con ese deber y se surte parte de la actuación sin que se le pueda escuchar, nada impide que cuando quiera que se le oiga pague todo lo adeudado, evento en el que, también sin necesidad de auto que así lo declare, recobra vocería en el proceso a partir del momento de pago, pero sin que pueda darse carácter retroactivo, de ahí que no puede pretender so pretexto del pago, revivir oportunidades precluidas.".

RELACIÓN DE LAS PRUEBAS QUE OBRAN EN EL PROCESO:

Pruebas de la parte demandante:

Documentos aportados:

- Contrato de arrendamiento de predio ubicado en el área rural de Caldono-Cauca, de fecha 1° de enero de 2017.
- Copia simple de la escritura pública Nro. 1133 del 06 de julio de 2007
- Plano del lote a restituir.

ANALISIS JURIDICO Y VALORACION DE LAS PRUEBAS RECAUDADAS

El requisito esencial cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, es la prueba del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario. Ahora bien, según el numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso, para probar la existencia del contrato de arrendamiento se debe acompañar prueba documental del contrato suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

El mismo estatuto prevé que el arrendatario se encuentra obligado para con el arrendador, a pagar el precio o renta por el uso de la cosa arrendada, pues de incumplirse con esta obligación, este último está llamado a trabar la litis contra quien incumplió con su obligación contractual, por lo que para la prosperidad de las pretensiones deben reunirse como presupuestos necesarios, la existencia de un contrato de arrendamiento verbal o escrito y el incumplimiento del mismo por parte del demandado.

En el presente caso, con la demanda se anexó la prueba documental del contrato de arrendamiento, suscrito el 1° de enero de 2017, respecto de un predio rural conocido en la región como "Las Playas y/o Las Playas de Mondomo" ubicado en la vereda el Pital, del municipio de Caldono, el cual, además, contiene las cláusulas pactadas entre la señora **ESMERALDA BARNEY REBOLLEDO**, en calidad de **ARRENDADORA** y **GONZALO IBARRA HERNANDEZ**, en calidad de **ARRENDATARIO**.

En la referida prueba obra también que el arrendatario se obligó a pagar como canon de arrendamiento la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS** ($250.000), mensuales, pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO. MORA EN EL PAGO DE LA RENTA O CANON

En el sub examine la parte demandante, invoca la causal de mora en pago de los cánones de arrendamiento del inmueble antes citado.

El contrato de arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato en mediante el cual las dos partes adquieren una obligación recíproca; la una en conceder el goce de una cosa y la otra de pagar por ese goce.

El artículo 2000 ibídem, señaló como una de las obligaciones del arrendatario el pago del precio o renta. Siendo el arrendamiento un contrato sinalagmático perfecto, las obligaciones nacen recíprocamente desde su perfeccionamiento; el precio se constituye en la contraprestación a cargo del arrendatario por el goce que le concede el arrendador y legalmente no está sometido a condición distinta que la resolutoria tácita prevista en el artículo 1546 de la misma obra, a cuyo tenor se faculta al arrendador para optar por exigir el cumplimiento o la resolución del contrato, con indemnización de perjuicios, cuando el arrendatario no paga la renta convenidas.

En cuanto a la obligación del arrendatario del pago de los cánones de arrendamiento, se observa que en el contrato referido se pactó lo siguiente:

"***SEGUNDA. CANON DE ARRENDAMIENTO:*** *El canon de arrendamiento mensual es la suma de* ***DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS*** *($ 250.000) que el arrendatario pagará*

anticipadamente al arrendador, o a su orden, dentro de los primeros cinco (5) de cada mes."

De conformidad con el artículo 167 del Código General del Proceso *"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. (...)* ***las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba****."*

En relación con la causal alegada como fundamento de las pretensiones, cual es, el no pago del canon de arrendamiento por constituir un hecho negativo, correspondía a la parte demandada demostrar el pago en los términos contractuales y legales.

Por consiguiente, y teniendo en consideración que el demandado no es escuchado dentro del proceso, por la razón ya conocida, es evidente que se encuentra en mora de los cánones de arrendamiento del inmueble, desde 01 de febrero de 2019, hasta, el 1° de mayo de 2021, toda vez que, de los hechos de la demanda, los cuales se presumen ciertos al tenor del artículo 97 del Código General del Proceso, se desprende que en el periodo correspondiente al año de 2019 únicamente realizó el pago correspondiente al mes de ENERO. (hecho noveno).

La obligación del pago del precio pactado como renta o canon de arrendamiento surgió para el arrendatario desde el momento de la celebración contrato, o sea desde el 1° de enero de 2017 y, se hizo exigible el día 5 de cada mes, pues las partes acordaron que el pago debía efectuarse dentro de los 5 primeros días calendario de cada periodo mensual, obligación que se mantiene incólume hasta la fecha. En consecuencia, resulta evidente el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, por parte del demandado.

En suma, y considerando que, con el presente proceso se persigue la restitución del bien inmueble, ubicado en la vereda el Pital, del municipio de Caldono, conocido en la región como "Las Playas y/o Las Playas de Mondomo", dado en arrendamiento al señor **GONZALO IBARRA HERNANDEZ**, probado como se haya el incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, el cual se rige por las disposiciones del Código Civil y las del Código General del proceso en lo ateniente a la restitución, se declarará terminado haciendo los ordenamientos de rigor.

Sin más consideraciones de orden legal, el **JUZGADO PROMISCUO MUNCICIPAL DE CALDONO-CAUCA,** administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre la señora **ESMERALDA BARNEY REBOLLEDO**, en calidad de **ARRENDADORA** y **GONZALO IBARRA HERNANDEZ**, en calidad de **ARRENDATARIO**, respecto del bien inmueble ubicado en la vereda el Pital, del municipio de Caldono, conocido en la región como "Las Playas y/o Las Playas de Mondomo", descrito como aparece en la demanda.

SEGUNDO: Como consecuencia del numeral anterior, se **ORDENA** la restitución del inmueble, ubicado en la vereda el Pital, del municipio de Caldono, conocido en la región como "Las Playas y/o Las Playas de Mondomo", a la señora **ESMERALDA BARNEY REBOLLEDO**, dentro de los **TRES** (03) siguientes a la ejecutoria del presente proveído. Advirtiéndosele que de lo contrario se procederá por la fuerza si fuere necesario mediante comisión ante la Alcaldía Municipal de esta localidad, enviando los insertos del caso.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada incluidas las agencias en derecho que se fijan en **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS** ($908.526) de conformidad con el Acuerdo No. PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura. Liquídese en su debida oportunidad, de conformidad con el art. 365 del Código General del Proceso.

CUARTO: Cumplido lo anterior **ARCHIVESE** el expediente dejando las anotaciones del caso.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

La Juez,

GLORIA ~~PATRICIA MEDINA GOMEZ~~