

PROCESO: VERBAL- RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: SERAFIN MOSQUERA AGUADO
DEMANDADO: NABOR VALENCIA
RADICACIÓN: 2020-00108-00

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

Caldono (Cauca), veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Procede el despacho a proferir sentencia en el proceso verbal de **RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por el señor **SERAFIN MOSQUERA AGUADO**, a través de apoderado judicial, abogado **CARLOS ALBERTO ZAMBRANO QUINTERO**, en contra del señor **NABOR VALENCIA**.

SUPUESTOS FÁCTICOS DE LAS PRETENSIONES

Entre los señores **SERAFIN MOSQUERA AGUADO**, en calidad de arrendador y el demandado **NABOR VALENCIA**, en calidad de arrendatario, celebraron el día 1º de enero de 2013, **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, de un inmueble (casa de habitación) ubicada en la **CALLE 3 Nro. 7-90, 7-94 y 7-98**, del corregimiento de **SIBERIA**, municipio de **CALDONO**.

En el referido contrato las partes convinieron fijar como canon de arrendamiento mensual, la suma de **OCHENTA MIL PESOS MCTE (\$80.000)**, y por termino de un (1) año, pagaderos de forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada periodo mensual, a través de consignación electrónica a nombre del arrendador, e incrementos anuales de acuerdo con el porcentaje autorizado por legalmente.

El arrendatario se encuentra en mora de cancelar los cánones de arrendamiento, desde el **01 de AGOSTO de 2017** hasta el **1º de JULIO de 2020**, los incrementos anuales de ley y los servicios públicos domiciliarios, adeudando además, según el escrito incoatorio la suma de **CIENTO VEINTE MIL PESOS (\$120.000)** a la **ASOCIACION DE USUARIOS DEL ACUEDUCTO DE SIBERIA**, por el servicio de acueducto prestado desde el mes de noviembre de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2019, sin que aporte prueba de dicha obligación

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 de una casa de habitación ubicada en la **CALLE 3 Nro. 7-90, 7-94 y 7-98**, del corregimiento de **SIBERIA** del municipio de **CALDONO**, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, en consecuencia, se decrete la restitución del bien

PROCESO: VERBAL- RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: SERAFIN MOSQUERA AGUADO
DEMANDADO: NABOR VALENCIA
RADICACIÓN: 2020-00108-00

inmueble objeto del presente proceso, 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 de restitución de inmueble arrendado, se admitió por auto calendaro 27 de octubre de 2020 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 lo adeudado. 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 señor **NABOR VALENCIA**, no compareció al proceso, encontrándose vencido el termino para contestar y excepcionar, como tampoco se allego prueba de pago del canon de arrendamiento, su actividad se limitó a abandonar la casa de habitación, por lo cual se restituyó provisionalmente el inmueble al demandante.

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 guardo silencio.

RELACIÓN DE LAS PRUEBAS QUE OBRAN EN EL PROCESO:

Pruebas de la parte demandante:

PROCESO: VERBAL- RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: SERAFIN MOSQUERA AGUADO
DEMANDADO: NABOR VALENCIA
RADICACIÓN: 2020-00108-00

Documentos aportados:

- Contrato de arrendamiento de vivienda rural Nro. VR-00301128, de fecha 1º de enero de 2013.
- Certificado de tradición y libertad a folio de matrícula inmobiliaria Nro. 132-49471 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao.
- Recibo de pago de impuesto predial.

Pruebas de la parte demandada:

- **NINGUNA**

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 1º del artículo 384 del Código General del Proceso, para probar la existencia del contrato de arrendamiento se debe acompañar 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 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 1º de enero de 2013, respecto de una vivienda rural ubicada en la **CALLE 3 Nro. 7-90, 7-94 y 7-98**, de la cabecera corregimental de **SIBERIA**, municipio de **CALDONO-CAUCA**, el cual además, contiene las clausula pactadas entre **SERAFIN MOSQUERA AGUADO**, en calidad de **ARRENDADOR** y **NABOR VALENCIA**, en calidad de **ARRENDATARIO**.

En la referida prueba obra también que el arrendatario se obligó a pagar como canon de arrendamiento la suma de **OCHENTA MIL PESOS (\$80.000)**, 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.

PROCESO: VERBAL- RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: SERAFIN MOSQUERA AGUADO
DEMANDADO: NABOR VALENCIA
RADICACIÓN: 2020-00108-00

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. PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO(...) OCHENTA MIL PESOS dentro de los cinco primeros días (5) de cada periodo (...)"

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 se opuso, ni siquiera contestó la demanda, es evidente que se encuentra en mora de los cánones de arrendamiento del inmueble, desde el 01 de agosto de 2017 hasta el 1º de julio de 2020, los cuales se presumen ciertos al tenor del artículo 97 del Código General del Proceso, se desprende que en el periodo correspondiente al año 2017 únicamente realizó el pago correspondiente hasta el mes de JULIO de 2017 (Hecho tercero).

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 1º de enero de 2013 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.

PROCESO: VERBAL- RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: SERAFIN MOSQUERA AGUADO
DEMANDADO: NABOR VALENCIA
RADICACIÓN: 2020-00108-00

En suma, y considerando que, con el presente proceso se persigue la restitución del bien inmueble, ubicado **CALLE 3 Nro. 7-90, 7-94 y 7-98**, del corregimiento de **SIBERIA**, municipio de **CALDONO-CAUCA**, dado en arrendamiento al señor **NABOR VALENCIA**, 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 atinente a la restitución, se declarará terminado haciendo los ordenamientos de rigor.

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

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre el señor **SERAFIN MOSQUERA AGUADO**, en calidad de **ARRENDADOR** y **NABOR VALENCIA**, en calidad de **ARRENDATARIO**, respecto del bien inmueble - casa de habitación- ubicada en la **CALLE 3 Nro. 7-90, 7-94 y 7-98**, del Corregimiento de **SIBERIA** del Municipio de **CALDONO-CAUCA**, por las razones expuestas.

SEGUNDO: Como consecuencia del numeral anterior se dispone la restitución **DEFINITIVA**, del inmueble ubicado en la **CALLE 3 Nro. 7-90, 7-94 y 7-98**, de la cabecera corregimental de **SIBERIA**, municipio de **CALDONO-CAUCA**, al señor **SERAFIN MOSQUERA AGUADO**, una vez se encuentre en firme esta decisión.

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

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

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

La Juez,



GLORIA PATRICIA MEDINA GOMEZ

