



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL. Curumaní, veinticuatro (24) de octubre de dos mil veintidós (2.022). Hora: 08:20 visto el informe secretarial que antecede. Al despacho del señor juez para lo de su cargo.

CAMILO MORALES HAECKERMANN

Oficial Mayor.

CLASE DE PROCESO	VERBAL RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	SOL MERY CAMPOS SANCHEZ CC: 49.551.999
DEMANDADO	EIDER ALBERTO JIMENEZ CAMPOS CC: 1.065.571.167
APODERADO	ALEXANDER ANTONIO RINCON PALLARES
RADICADO	202284089001202200442

ASUNTO

Procede el Despacho a resolver sobre la pretensión de restitución del bien mueble objeto del contrato suscrito entre la señora SOL MERY CAMPOS SANCHEZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 49.551.999 expedida en Curumaní – Cesar, como arrendadora, y el señor EIDER ALBERTO JIMENEZ CAMPOS, identificado con C.C. No. 1.065.571.167 de Valledupar, Cesar, como arrendatario del inmueble ubicado en la Carrera 8 No. 12 – 10 Apartamento 1 Barrio San Vicente de Curumani, por la causal de mora en el pago de los cánones, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 278 inciso 3º, numeral 3º, del Código General del Proceso, que dispone:

I. ANTECEDENTES

1.1 Fundamentos Facticos.

Como hechos que fundamentan la presente acción se enunciaron los siguientes:

La señora **SOL MERY CAMPOS SANCHEZ**, entregó a título de arrendamiento un apartamento que hace parte del predio de mayor extensión y se encuentra ubicado en la Carrera 8 No. 12 – 10 Apartamento 1 Barrio San Vicente de Curumani, al señor **EIDER ALBERTO JIMENEZ CAMPOS**, en calidad de arrendatario, contrato el cual tenía como de fecha de inicio el día 11 de julio de 2020 y su terminación el día 12 julio de 2021, inmueble alinderado así: Norte: Limita con predio de numero catastral 01-02-0128-0014-000, en una extensión de 24.00 metros; Sur: Limita con calle 12, en una extensión de 22.60 metros; Este: Limita con predio de numero catastral 01-02-0128-0013-000, en una extensión de 14.20 metros; Oeste: Limita con carrera 8 en una extensión de 17.00 metros.

El canon convenido se pactó en la cláusula segunda y fue por valor de TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$300.000.00), pagaderos mes anticipado dentro de los primeros cinco días (5) días de cada mes.

El contrato de arrendamiento a que se refiere el primer hecho, se hizo constar mediante documento privado fechado el día 11 de julio de 2020, a través del cual se dispuso que el inmueble tenía una destinación de vivienda familiar.

El arrendatario incurrió en mora en el pago de los cánones de los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre de 2022, adeudando a la fecha la suma de Dos Millones Cuatrocientos Mil Pesos M/CTE (\$2.400.000.00).



La demandante requirió de manera verbal en el mes junio de la presente anualidad al arrendatario el pago de los cánones adeudados, sin que a la fecha se haya cancelado; en el mes de agosto le solicito la entrega del inmueble con ocasión al incumplimiento en el pago de los cánones adeudados, ante la negativa recurrimos a esta instancia judicial.

El contrato tenía como vencimiento el día 12 de julio de 2021, habiéndose prorrogado por el mismo el término inicial, ya que las partes no manifestaron su voluntad de darlo por terminado con antelación de conformidad con lo expresado en la cláusula tercera.

1.2 Peticiones.

Solicita la actora que se ordene la terminación del contrato de arrendamiento de fecha 11 de julio de 2020, suscrito por la señora **SOL MERY CAMPOS SANCHEZ**, con C.C. No. 49.551.999 de Curumani, en calidad de arrendadora y el señor **EIDER ALBERTO JIMENEZ CAMPOS**, con C.C. No. 1.065.571.167 de Valledupar, en calidad de arrendatario, sobre el inmueble descrito en el hecho primero de esta demanda.

Como consecuencia de la anterior declaración, decretar la restitución del inmueble antes descrito, librando a su vez despacho comisorio al respectivo inspector de policía para su entrega.

Que se condene así mismo, al pago de los cánones vencidos los cuales corresponden a los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre de 2022, adeudando a la fecha la suma de **Dos Millones Cuatrocientos Mil Pesos M/CTE (\$2.400.000.00)** y los que se causen en el curso de proceso.

1.3 Trámite Procesal.

La demanda referenciada, fue admitida por este despacho judicial mediante auto de fecha 21 de septiembre de 2022, siendo fijada en estado por el término establecido en la norma.

Así mismo, el día 26 de septiembre de 2022 se recibió a través del correo electrónico de notificaciones de este despacho judicial un correo con un documento adjunto con el asunto "notificación de demanda", en donde claramente el señor **EIDER ALBERTO JIMENEZ CAMPOS**, manifiesta claramente que tiene conocimiento del contenido de la demanda y sus anexos, así como del auto admisorio de la demanda de fecha 21 de septiembre de 2022.

Se observa dentro del expediente, la constancia secretarial que advierte a este funcionario judicial acerca del vencimiento en los términos para la contestación por parte del demandado, fenecidos el día 10 de octubre de 2022

II. CONSIDERACIONES

2.1 De los Presupuestos Procesales.

Los llamados presupuestos procesales relativos a la capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso, demanda en forma y competencia para conocer del asunto, concurren a plenitud dentro del presente proceso y como no se observa causal de nulidad que deba ser declarada de oficio o puesta en conocimiento de las partes para su saneamiento, la decisión será de fondo.

2.2 Del Problema Jurídico.

Es tema a tratar en esta instancia se circunscribe a establecer si concurren los presupuestos necesarios para declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 11 de julio de 2020, entre **SOL MERY CAMPOS SANCHEZ**, en calidad de arrendadora y **EIDER ALBERTO JIMENEZ CAMPOS**, en calidad de arrendatario.



Así mismo determinar la restitución del inmueble dado en arriendo ubicado en la carrera 8 No. 12 – 10 Apartamento 1 Barrio San Vicente de Curumani, a su propietaria **SOL MERY CAMPOS SANCHEZ**.

2.3 De la Restitución de Inmueble Arrendado.

El contrato de arrendamiento está definido en el artículo 1973 del Código Civil, como aquel en el que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa que puede ser mueble o inmueble, o a ejecutar una obra o prestar un servicio y, la otra, a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

En tratándose de bienes inmuebles, además, el artículo 1982 establece que para el arrendador surgen las obligaciones de entregar el bien y permitir su uso y goce al arrendatario; mientras que para este surgen las de pagar el precio correspondiente al canon por la tenencia del bien, conservarlo conforme al destino que debe dársele y restituirlo en la oportunidad convenida (arts. 1996 y ss C.C.).

El incumplimiento de cualquiera de esas obligaciones es el que da lugar al proceso de restitución de inmueble arrendado regulado íntegramente en el artículo 384 del Código General del Proceso, pues esas disposiciones se aplican para resolver todas las controversias relativas a la restitución de la tenencia por arrendamiento, cualquiera que sea la causa invocada ya se trate de locales comerciales o urbanos.

En relación con el trámite, el numeral 1º del artículo 384 del Código General del Proceso, establece que a la demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, debe acompañarse la «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 numeral 3º de esa misma norma dispone, además, que cuando el demandado no se opone se debe dictar sentencia ordenando la restitución y, el numeral 4º, que cuando la demanda se fundamenta en «falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato», el demandado no será oído en el proceso hasta tanto demuestre haberlos cancelado, bien consignando a órdenes del juzgado su valor, o bien presentando recibos de pago o de consignación correspondientes a los últimos tres meses, salvo que se haya discutido en la contestación de la demanda la existencia del contrato.

Por eso, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, o no cumple con la carga de demostrar el pago de los cánones, el demandante presenta prueba del contrato y el juez no decreta pruebas de oficio, se debe dictar la sentencia de lanzamiento disponiendo la restitución del bien tal como lo ordena perentoriamente el numeral 3º del artículo 384 citado.

En el mismo sentido, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia STC de 25 de mayo de 2011, radicación 011-00033-01, al pronunciarse sobre el trámite de esta clase de asuntos con base en el artículo 424 del C.P.C., cuya redacción es similar a la del artículo 384 del C.G. del P., señaló:

«Este es un típico caso de jurisdicción condicionada, en el cual la ley procesal impone, como condición para ser oído en el proceso, que el demandado cumpla con la carga de demostrar que realizó el pago de los cánones cuyo incumplimiento motiva la demanda de restitución, o de consignar su valor a órdenes del juzgado. De acuerdo con la disposición transcrita, sólo se pueden tener en cuenta las defensas de quien cumpla con dicha carga; en caso contrario, se considerará que el demandado no se opuso a las pretensiones de la demanda. En este último evento, si el demandante aportó el contrato de arrendamiento y no hay necesidad de practicar pruebas de oficio, el juez debe proferir sentencia de lanzamiento (par. 3º núm. 1º art. 424 C. P. C.)».



Para el caso, la demandante **SOL MERY CAMPOS SANCHEZ** aduce que el arrendatario incumplió con el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre de 2022, que en reiteradas oportunidades requirió al arrendatario para que le restituyera el bien.

En orden a determinar la existencia del contrato de arrendamiento, la demandante aportó un documento de tres (3) folios, cuyo encabezado se denomina "CONTRATO DE ARREANDAMIENTO VIVIENDA URBANA", que da cuenta de la existencia del contrato de arrendamiento, quienes son las partes, el objeto del mismo, la renta o canon, y la identificación del bien dado en tenencia.

Así las cosas, si el demandado a pesar de haberse notificado conforme se expuso en el trámite procesal, no contestó la demanda, ni aportó constancia del pago de los cánones adeudados, resulta procedente emitir la correspondiente sentencia de manera anticipada, teniendo por ciertos aquellos hechos narrados en el escrito de la demanda.

En efecto, cuando la norma transcrita autoriza al juez para fallar sin agotar todo el trámite procesal, es porque, si el demandado no se opone como en el presente caso, y se aporta prueba del contrato, lo que procede es dictar la sentencia de restitución.

De suerte que, como en el presente caso la causal invocada para la terminación del contrato es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, al no existir prueba alguna que desvirtúe ese hecho, pues la falta de pago constituye una negación indefinida que invierte la carga de la prueba, se aportó la prueba del contrato y el demandado no se opuso, lo que procede es la restitución del inmueble.

Luego, cumplidos los presupuestos legales para la prosperidad de las pretensiones, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, y, en consecuencia, la restitución del bien inmueble dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, so pena de ordenar el lanzamiento a través de la diligencia de entrega prevista en los artículos 308 y ss del C.G. del P.

III. DECISION

En razón y mérito de lo expuesto, el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CURUMANÍ, CESAR, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley y la Constitución,

IV. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR LA TERMINACIÓN del contrato de arrendamiento celebrado entre SOL MERY CAMPOS SANCHEZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 49.551.999 de en Curumani, Cesar, como arrendadora, y el señor EIDER ALBERTO JIMENEZ CAMPOS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.065.571.167 de Valledupar, Cesar, como arrendatario, de fecha 11 de julio de 2020, dado el incumplimiento del arrendatario EIDER ALBERTO JIMENEZ CAMPOS, respecto al pago de la renta mensual pactada en dicho contrato, por los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre de 2022, junto con los cánones de arrendamiento ya causados correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2022, vale decir, por la mora en el pago de dichas rentas mensuales.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del inmueble ubicado en la Carrera 8 No. 12 – 10 Apartamento 1 Barrio San Vicente de Curumani, a cargo de la demandante SOL MERY CAMPOS SANCHEZ, dentro del término de cinco (5) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de esta decisión, pues de no hacerlo de manera voluntaria se procederá a llevar a cabo diligencia de entrega, para lo cual se dispondrá comisionar al señor Inspector Central de Policía de Curumani - Cesar. Librar los correspondientes oficios.



TERCERO: Contra la presente decisión no procede recurso alguno conforme al numeral 9° del artículo 384 del C.G.P, por tratarse de un proceso de única instancia al estar fundado en la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento.

Notificar esta decisión por estados electrónicos en el Portal Rama Judicial

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



TOMAS RAFAEL PADILLA PEREZ
Juez