



Santa Cruz de Lorica, veintiocho (28) de febrero de 2022.

Proceso verbal sumario de restitución de bien inmueble arrendado	
Demandante	Israel de Jesus Assia Jaraba
Demandada	Tarim del Carmen González Farah
Radicado	23.417.40.89.001.2021.00471.00

I. 1. OBJETO

Corresponde dictar **sentencia anticipada** en el proceso referido, al no haber pruebas que practicar y encuadrarse dicha situación en la particularidad del numeral 2 del artículo 278 del código general del proceso.

II. ANTECEDENTES

1. Síntesis de la demanda. El demandante de la referencia, por conducto de apoderada judicial presentaron demanda de restitución de inmueble arrendado, en contra de Tarim del Carmen González Farah.

Informa que el inmueble objeto de las pretensiones, es el ubicado en la calle 6 # 13ª-054 del barrio San Martín del Municipio de Lorica, identificada con los siguientes linderos **Norte** ciénaga del municipio, mide 10 mts, **Sur** con calle 6ª en medio con casa de Martha Genes y mide 10 mts, **Este** con casa de María Benítez, mide 20 mts **Oeste** con casa de Ana L Ballesteros, mide 20 mts, con destinación vivienda urbana.

El cual se entregó en arriendo, y por un periodo de 6 meses, contados desde el 29 de octubre de 2018 hasta el 29 de abril de 2019, como valor del canon de arrendamiento se pactó la suma de trescientos cincuenta mil pesos (\$350.000), pagaderos dentro de los 5 primeros días de cada mes.

Adicionalmente expresan el incumplimiento del arrendatario a la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma estipulada, incurriendo en mora en el pago de los meses a los meses de enero a diciembre del año 2020, y los meses de enero a agosto del

año 2021, para un total de 20 meses de arriendo, adeudando por este concepto la suma de \$7.000.000.

Razón por la cual, solicita se declare la terminación del contrato, al pago de la cláusula penal y la restitución del inmueble en cuestión.

2. Trámite procesal. Mediante auto adiado el 11 de octubre de 2021, se dispuso la admisión de la demanda, la cual fue notificada a la dirección electrónica de la demandada Tarim del Carmen González Farah. Agotado el término de traslado, el demandado no realizó ningún pronunciamiento.

III. CONSIDERACIONES

1. La legislación colombiana, concibe la restitución de inmueble arrendado, como un proceso al que se debe impartir trámite verbal reglado en los artículos 362 a 373 del código general del proceso, pero atendiendo las disposiciones especiales del artículo 384 ibídem.

Toda vez, que la parte demandada guardó silencio, solo se conoce el planeamiento del actor, del cual nace la única tesis del asunto, y como es natural, refiere a que se encuentra constatado el incumplimiento de la obligación contractual de pagar los cánones de arrendamiento y el pago de los servicios públicos, lo que genera la terminación del contrato y la restitución del inmueble.

2. Problema Jurídico: *¿Se incumplió el pago de la obligación contractual, referida al pago de los cánones de arrendamiento, por parte de la señora Tarim del Carmen González Farah?*

Previo a señalar la tesis que sostendrá el despacho, hay que clarificar que llegados a este punto en que se está dictando sentencia anticipada, se evidencia que no existen irregularidades y/o vicios que impidan que ésta se profiera. Así mismo, concurren en este caso todos los presupuestos para tomar una determinación de fondo, esto es la demanda en legal forma, competencia del juez, capacidad procesal y capacidad para ser parte.

3. De entrada, como derrotero de este análisis, este Despacho acoge plenamente lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 167 del código general del proceso, que establece

textualmente que: ***“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”***.

Es por ello que quien pretenda el reconocimiento de un derecho está en la obligación de presentar las pruebas necesarias que sirvan de fundamento a sus pretensiones y permitan demostrar la existencia de los enunciados descriptivos de su acción o excepción, según el caso. Y en lo sucesivo se aplicará con rigor lo señalado en el artículo 164 del mismo libro de ritos procesal, que literalmente establece que “Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso”

4. Dicho esto, la tesis que sostendrá el despacho, es que se tiene como incumplido lo pactado contractualmente, referido a los cánones de arrendamiento tal y como lo señala la parte demandante, ello como se pasa a argumentar.

5. Pues bien, el contrato de arrendamiento tiene definición legal en el artículo 2 de la Ley 820 de 2003, el cual dispone:

" ARTÍCULO 2o. DEFINICIÓN. 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."

No obstante, se informa a esta judicatura que el inmueble dado en arriendo tiene una destinación vivienda urbana, por lo que las normas a tener en cuenta son la de esta especialidad, a saber, el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, es el que establece las causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato.

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. (...)

De las anteriores citas, se desprende claramente que la falta de pago de los cánones de arrendamiento, constituye causal de terminación del contrato.

6. En el presente asunto, se encuentra aportado con la demanda, el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 6 # 13ª-054 del barrio San Martín, identificada con los siguientes linderos **Norte** ciénaga del municipio, mide 10 mts, **Sur** con calle 6ª en medio con casa de Martha Genes y mide 10 mts, **Este** con casa de María Benítez, mide 20 mts **Oeste** con casa de Ana L Ballesteros, mide 20 mts, Municipio de

Lorica, donde figura como demandante el señor Israel de Jesus Assia Jaraba, en calidad de arrendador, y la señor Tarim del Carmen González Farah, en calidad de arrendataria, y en el mismo efectivamente se constatan los términos referidos en los hechos de la demanda y sintetizados en los antecedentes de esta sentencia.

Así mismo se acusa el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de enero a diciembre del año 2020, y enero a agosto año 2021, y pese a que el auto admisorio de la demanda fue debidamente notificado a la parte demandada, **ésta guardó silencio**.

Como quiera que el demandante alegó el no pago, y esto constituye una negación indefinida que no exige prueba por el afirmante e invierte la carga de la prueba en su contraparte, quien debiendo demostrar lo contrario no lo hizo, se tiene por cierto el incumplimiento del contrato, pues, correspondía al arrendatario para exonerarse de tal imputación, acompañar la prueba del pago, mediante la presentación de los recibos expedidos por el arrendador de al menos los últimos tres períodos, o a través de los demás mecanismos previstos legalmente para su demostración², lo cual no se vislumbra.

En relación a la carga de la prueba en este asunto de antaño la jurisprudencia ha sostenido lo siguiente:

"La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual "incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión". Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. AL ARRENDATARIO LE CORRESPONDE ENTONCES DESVIRTUAR LA CAUSAL INVOCADA POR EL DEMANDANTE, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos..."

(Corte Constitucional Sentencia C-070 de 1993, M. P. Eduardo Cifuentes Muñoz).

Frente a esta posición, el Código General del Proceso en su artículo 97, de manera general establece:

La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto...

Así mismo y la Corte Suprema de Justicia al respecto ha señalado:

"Quien no ha hecho uso oportuno y adecuado de los medios procesales que la ley le ofrece para obtener el reconocimiento de sus derechos o prerrogativas se abandona voluntariamente a las consecuencias de los fallos que le son adversos. De su conducta omisiva no es responsable el Estado ni puede admitirse que la firmeza de los proveídos sobre los cuales el interesado no ejerció recurso constituya transgresión u ofensa a unos derechos que, pudiendo, no hizo valer en ocasión propicia." (Sentencia 520 de 16 de septiembre de 1992).

Adicionalmente la ausencia de oposición en el caso concreto, lleva **inexorablemente a dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del código general del proceso, el cual dispone:**

“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”

Razón por la cual no se podrá tomar una determinación distinta a conceder las pretensiones de la demanda. Así mismo, se condenará en costas a la parte demandada conforme las tarifas dispuestas en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

De otro lado, reza en el expediente certificado estado de cuenta por NIC de la empresa Caribemar de la costa S.A.A ESP, con fecha de emisión 04 de junio de 2021, referida a la

deuda sobre el bien inmueble por valor de \$1.174.640, y recibo acueducto y alcantarillado de la empresa Aqualia No. 01896822-1 de fecha 16 de mayo de 2021, por valor de \$494.450, las cuales ascienden a la suma total de \$1.669.090, por consiguiente, el juzgado condenará a la parte ejecutada al pago de la misma.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE LORICA, **Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,**

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que la señora TARIM DEL CARMEN GONZALEZ FARAH, incumplió el contrato de arrendamiento celebrado con el señor ISRAEL DE JESUS ASSIA JARABA, desde enero a diciembre del año 2020, y los meses de enero a agosto año 2021, señalados en esta demanda.

SEGUNDO: DECLARAR terminado dicho contrato por incumplimiento en el pago de los cánones o rentas de arrendamiento acordados.

TERCERO: ORDENAR la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento, ubicado en la calle 6 # 13ª-054 del barrio San Martin, identificada con los siguientes linderos **Norte** ciénaga del municipio, mide 10 mts, **Sur** con calle 6ª en medio con casa de Martha Genes y mide 10 mts, **Este** con casa de María Benítez, mide 20 mts **Oeste** con casa de Ana L Ballesteros, mide 20 mts, del Municipio de Lorica, en el plazo de 5 días hábiles, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

CUARTO: En la eventualidad que la| demandado no de cumplimiento al plazo señalado en el numeral anterior, se dispone la comisión al señor Inspector de policía de esta municipalidad, para que dé cumplimiento a la orden impartida, y para tal fin podrá pedir acompañamiento de otras autoridades, previendo la presencia de menores de edad en el sitio de la diligencia, tal como lo habilita los artículos 37 y 38 del Código General del Proceso.

QUINTO: Ordenar el pago de la suma de siete millones de pesos (\$7.000.000), en favor de la parte demandante y a cargo del demandado, por concepto de cánones de arrendamiento adeudados.

SEXTO: CONDERNAR a la parte ejecutada al pago de la suma (\$1.174.640), en favor de la parte demandante, por concepto recibo de servicios público de energía, y (\$494.450), por concepto de recibo servicio público de acueducto y alcantarillado, lo cual suman un valor total de \$1.669.090.

SEPTIMO: CONDERNAR a la parte ejecutada al pago de la suma un millón cincuenta mil pesos (\$1.050.000), en favor de la parte demandante, por concepto de cláusula penal contemplada en el contrato de arrendamiento.

OCTAVO: Condenar en costas a la parte demandada vencida en este proceso conforme lo establece el artículo 365 de CGP, y se incluirán por concepto de agencias en derecho la suma equivalente al 7% de las pretensiones, es decir \$336.000, respetando el artículo 5 numeral 1 del acuerdo PSAA16-10554 del CS de la J.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

HÉCTOR FABIO DE LA CRUZ VITAR

Juez

23.417.40.89.001.2021.00471.00

Firmado Por:

Hector Fabio De La Cruz Vitar

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Lorica - Cordoba

Código de verificación: **97395c4cf01bc95a3d92a69280e1e36b09e205da9910c856e97df0b2575eb7cb**

Documento generado en 28/02/2022 09:09:28 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>