



Santa Cruz de Lorica, once (11) de septiembre de 2023.

Proceso verbal sumario de restitución de bien inmueble arrendado	
Demandante	Yamiles del Carmen Gossain Osorio CC N° 30.662.091
Demandado	Carmelo Luis Sepulveda Navarro CC N° 78.754.090
Radicado	23.417.40.89.001.2023.00121.00

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. La demandante de la referencia, por conducto de apoderada judicial presentó demanda de restitución de inmueble arrendado, en contra del señor Carmelo Luis Sepulveda Navarro, identificado en la referencia.

Informa que el inmueble objeto de las pretensiones, es la vivienda urbana ubicada en la carrera 14 calle 6A del barrio Navidad de Lorica, correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria N°146-21868 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Lorica. El cual se entregó en arriendo, y por un periodo de 12 meses, contados desde el día 23 de enero de 2022, con un canon de arrendamiento de cuatrocientos mil pesos (\$400.000), pagaderos dentro de los 5 primeros días de cada mes.

Como causal de restitución 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 de diciembre de 2022 a marzo del año 2023.

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

2. Trámite procesal. Mediante auto adiado el día 20 de abril de 2023, se dispuso la admisión de la demanda, la cual fue notificada a la parte demandada en la dirección física

anunciada en la demanda, conforme las disposiciones del código general del proceso, según consta en el expediente digital, citación para notificación personal, recibida el día 27 de abril de 2023, y aviso recibido el día 13 de mayo de 2023. Agotado el término de traslado, no se realizó ningún pronunciamiento.

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, 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 del señor Carmelo Luis Sepulveda Navarro?*

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 1973 del Código Civil, el cual dispone:

“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.

A su vez, el artículo 2 de la ley 820 de 2003, define el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, así:

“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.”

Y el artículo 22 ibídem, trae las causales para la terminación del contrato por parte del arrendador, entre las cuales figura el no pago de los cánones de arrendamiento, a saber:

“Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

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

6. En el presente asunto, se encuentra aportado con la demanda, visible a folios 4 a 7 del expediente digital, el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la 14 calle 6A del barrio Navidad de Lorica, donde figura la demandante señora Yamile Gossain Osorio, en calidad de arrendadora, y el demandado señor Carmelo Sepulveda Navarro, en calidad de arrendatario, 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 diciembre de 2022 a marzo del año 2023, y pese a que el auto admisorio de la demanda fue debidamente notificado a la parte demandada, **ésta guardó silencio**.

Como quiera que la 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 demostración, 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”

6.1 Finalmente, al constatar el incumplimiento se accederá a la condena y/o conceder la cláusula penal, establecida en el contrato de arrendamiento en la cláusula décima, fijada en 6 cánones de arrendamiento, es decir **\$2.400.000.**

7. 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.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal De Lorica, **Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,**

RESUELVE:

Primero: Declarar que el señor Carmelo Sepulveda Navarro, en calidad de arrendatario, incumplió el contrato de arrendamiento de vivienda urbana ubicada en la carrera 14 calle 6A del barrio Navidad de Lorica, celebrado con la señora Yamile Gossain Osorio, en calidad de arrendadora, por NO pago de los meses de diciembre de 2022 a marzo de 2023.

Segundo: Ordenar la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento, ubicado en la carrera 14 calle 6A del barrio Navidad de Lorica (demás datos de identificación en la parte motiva y hechos de la demanda), en el plazo de cinco (05) días hábiles, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

Tercero: Ordenar al señor señor Carmelo Sepulveda Navarro, para que dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, realice el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de diciembre de 2022 a marzo de 2023, a razón de cuatrocientos mil pesos (\$400.000). equivalentes a **millón seiscientos mil pesos (\$1.600.000)** y los causados sucesivamente, hasta que se materialice la entrega del inmueble.

Cuarto: Ordenar al señor al señor Carmelo Sepulveda Navarro, para que dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, realice el pago de la cláusula penal, fijada en 6 cánones de arrendamiento, es decir **dos millones cuatrocientos mil pesos (\$2.400.000)**.

Quinto: En la eventualidad que el demandado no de cumplimiento al plazo señalado en el numeral anterior, se **comisiona** al señor Alcalde Municipal de Santa Cruz de Lorica (*con facultades para subcomisionar*), en los términos del artículo 38 del CGP y de la ley 2030 de 2020, para que dé cumplimiento a la orden impartida.

Sexto: 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 \$112.000, 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

23.417.40.89.001.2023.00121.00

Firmado Por:

Hector Fabio De La Cruz Vitar

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Lorica - Cordoba

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **fd6b9d8f68760b507486e608012e1fd01760b2733bd9adea3bb5a92fd76d1dc5**

Documento generado en 11/09/2023 07:43:06 AM

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

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