

**NOTA SECRETARIAL.-** Santa Cruz de Lorica, veintinueve (29) de abril de 2021.

Señor Juez, proceso verbal sumario de restitución de bien inmueble arrendado, pendiente de impartir tramite. Sírvase proveer.

PABLO GARI PADILLA  
Secretario

---

**AUTO.** Santa Cruz de Lorica, veintinueve (29) de abril de 2021.

Proceso verbal sumario de restitución de bien inmueble arrendado	
Demandante	María Victoria Díaz Vega
Demandado	Jaiber Luis Petro Guzmán
Radicado	23.417.40.89.001.2021.00072.00

#### 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, presentó demanda de restitución de inmueble arrendado, en contra de Jaiber Luis Petro Guzmán.

Informan que el inmueble objeto de las pretensiones, es el ubicado en la Calle 4 No. 19 - 23, Local No.3 de esta Municipalidad, con destinación comercial. El cual se entregó en arriendo, y por un periodo de 12 meses, contados desde el 01 de septiembre de 2020, el cual se venía prorrogando por voluntad de las partes. Inicialmente como valor del canon de arrendamiento se pactó la suma de novecientos mil pesos (\$900.000) durante los meses de septiembre a diciembre de 2020, y la suma de \$1.300.000, a partir del 01 de enero de 2021, pagaderos dentro de los 10 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 enero y febrero del año 2021, adeudando por este concepto la suma de \$2.600.000.

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 04 de marzo de 2021, se dispuso la admisión de la demanda, la cual fue notificada a la parte demandada en la dirección física del demandado, según consta en el expediente digital, recibida el día 25 de marzo de 2021. 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 de Jaiber Luis Petro Guzmán.?*

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”.*

No obstante, se informa a esta judicatura que el inmueble dado en arriendo tiene una destinación comercial, por lo que las normas a tener en cuenta son la de esta especialidad, a saber, el artículo 518 del código de comercio, es el que establece las tres causales exclusivas para solicitar la restitución de todo local comercial, textualmente dice la norma:

*“El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:*

**1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;**

*2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y*

*3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.”.*

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, visible de folio 5 a 9 expediente digital, el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 4 No.19-23 Local No.3, de esta Municipalidad, donde figura como demandante la señora MARIA VICTORIA DIAZ VEGA, en calidad de arrendador, JAIBER LUIS PETRO GUZMAN, 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 enero y febrero de 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 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”***

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 PROMISCOUO MUNICIPAL DE LORICA, **Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,**

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** DECLARAR que el señor JAIBER LUIS PETRO GUZMAN, identificado con Cedula de ciudadanía No.10.981.501, incumplió el contrato de arrendamiento celebrado con la señora MARIA VICTORIA DIAZ VEGA, de los meses enero y febrero del año 2021 y hasta que sea restituido efectivamente el bien arrendado, en razón de \$2.600.000, señalado 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 esta ciudad de Lorica, en la Calle 4 No. 19-23 Local No.3, de esta Municipalidad, en el plazo de cinco (05) días hábiles, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

**CUARTO:** En la eventualidad que el demandado no de cumplimiento al plazo señalado en el numeral anterior, se dispone la comisión a la Inspección Central de Policía del Municipio de Lorica, 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.

**QUINTO:** Ordenar el pago de la suma de dos millones seiscientos mil pesos (\$2.600.000), en favor de la parte demandante y a cargo del demandado, por concepto de cánones de arrendamiento adeudados, más los meses que sucesivamente se causen hasta la entrega del local.

**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 \$88.200, 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**

23.417.40.89.001.2021.00072.00

***Firmado Por:***

**HECTOR FABIO DE LA CRUZ VITAR**

**JUEZ MUNICIPAL**

**JUZGADO 001 PROMISCOU MUNICIPAL LORICA**

*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:*

**1a2984d4f519f16aeba729149835de0a2cc037d69aaa02bc2cf1fe0a776e8d02**

*Documento generado en 29/04/2021 08:29:45 AM*

***Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>***