

SECRETARÍA. - San Pelayo, 13 de diciembre de 2022.

Al despacho el presente proceso para que se sirva proveer.-



EDWIN DE JESÚS SALGADO GUERRERO
SECRETARIO



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN PELAYO CÓRDOBA
REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL.- San Pelayo, trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE LOCAL COMERCIAL ARRENDADO

DEMANDANTE: JOSE MIGUEL FARIÑO DORIA

DEMANDADO: ANA MARIA FARIÑO CABALLERO

RADICACIÓN N° 23-686-40-89-001-2022-00034-00

1º) Objeto De La Decisión

Procede el despacho a proferir sentencia anticipada dentro del presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, promovido por JOSE MIGUEL FARIÑO DORIA contra ANA MARIA FARIÑO CABALLERO, de conformidad con lo previsto en los artículos 278 y 384 del C.G.P, a lo cual se procede, en virtud de que en la tramitación de lo actuado no se advierte la existencia de alguna causal de nulidad y considera el despacho que no existen pruebas que practicar pues de la aportadas con la demanda y lo confesado en las excepciones se dan los elementos para una decisión de fondo.

2º) Antecedentes

El señor JOSE MIGUEL FARIÑO DORIA presentó demanda verbal de restitución de inmueble arrendado contra la señora ANA MARIA FARIÑO CABALLERO, con el fin de que se acogieran en forma favorables las siguientes pretensiones:

1. *Declarar mediante sentencia la terminación del contrato de arrendamiento consignado en el documento suscrito el días 3 de abril de 2019 celebrado entre mi poderdante señor JOSE MIGUEL FARIÑO DORIA en condición de arrendador u la señora ANA MARIA FARIÑO CABALLERO en calidad de arrendatario, por falta de pago en el canon mensual convenido durante los meses de noviembre a diciembre de 2020 y enero a diciembre de 2021 y enero 2022 del inmueble-vivienda familiar ubicada en el corregimiento de puerto nuevo en la carrera 6, 2-9 del Municipio de San Pelayo.*
2. *Que como consecuencia de la anterior declaración se ordena sea desocupado el inmueble y sea entregado a mi poderdante.*
3. *No escuchar a la demandada en esta Litis hasta tanto no cancele los cánones de arrendamientos adeudados de conformidad con lo plasmado en la ley 1564 de 2012 articulo 384.*
4. *Que se ordene el embargo y secuestro de los bienes muebles, de propiedad de la demandada, que se encuentren en la propiedad objeto de restitución, a fin de poder garantizar el pago de los cánones adeudados, indemnizaciones, así como las agencias y costas procesales, para lo cual solicito sea señalada la caución pertinente.*
5. *Sírvase señor Juez decretar el embargo y retención de los dineros que en cuentas corrientes y de ahorro o cualquier otro titulo posea la señora ANA MARIA FARIÑO CABALLERO, identificada con cédula de ciudadanía No 50.984.383 en las siguientes entidades bancarias; Banco de Bogotá, Bancolombia, Banco Caja Social, Davivienda, Banco Agrio*
6. *Que se condene en costas al demandado.*

3º) Trámite Procesal

La demanda se admitió por auto de fecha 28 de marzo de 2022, se notificó en forma personal a la parte demandada quien dio respuesta por intermedio de apoderado judicial contestado la demanda y proponiendo excepciones, por auto de fecha 19 de septiembre y ante la ambivalencia de la contestación y para garantizar el derecho de defensa y no dictar sentencia de fondo se decidió escuchar a la parte demandada a pesar de no aportar las constancias de pago de canon de arrendamiento, por ese mismo auto el despacho ordenó que la demandada ANA MARIA FARIÑO CABALLERO debía consignar los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2022 y los que se causaren hasta la terminación del proceso, obligación que no cumplió por lo que no puede seguir siendo escuchado.

4º) Consideraciones

De los presupuestos procesales, entendidos como aquellos requisitos por medio de los cuales se estructura un proceso permitiendo un pronunciamiento de mérito sobre las pretensiones impetradas, en virtud de haberse atendidos los principios constitucionales del debido proceso y del derecho de defensa para el caso que nos ocupa no tiene reparo alguno, lo que nos indica que la decisión que se profiera sea de mérito.

La acción ejercida por el demandante, busca obtener de parte de la demandada del bien inmueble, la entrega del mismo por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a las mensualidades de durante los meses de noviembre a diciembre de 2020 y enero a diciembre de 2021 y enero 2022, el despacho ordenó a la demandada que consignara los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2022 hasta la fecha situación que no cumplió por lo cual como consecuencia no puede seguir siendo escuchado.

Para que prospere la pretensión ejercitada, deben cumplirse los siguientes requisitos: Que el sujeto activo, esto es el demandante, sea el arrendador. Que el demandado sea el arrendador, que lo son, las personas a favor de las cuales se transfirió la tenencia del bien por el tiempo de duración del contrato; y, que la restitución haya recaído sobre el inmueble dado en arrendamiento.

Tenemos que efectivamente con la demanda se aporta el contrato de arrendamiento de vivienda suscrito entre JOSE MIGUEL FARIÑO DORIA en calidad de arrendador y ANA MARIA FARIÑO CABALLERO identificada con cédula de ciudadanía No 50.984.38 y que según los hechos de la demanda y lo contestado en la misma por la parte demandada fue renovado en forma verbal como se indica en la contestación de la demanda en el hecho decimo *“Si es cierto, parcialmente. Debido a que el inmueble habitado por la señora Fariño fue arrendado para lo que se dijo en la cláusula tercera del contrato también es cierto que la tienda que hoy funciona en el inmueble fue puesta con conocimiento del demandante de lo contrario no se hubiese prorrogado el contrato cuando ya esta existía antes de dicha prorroga”*., entonces efectivamente existe el contrato sobre el inmueble que queda ubicada en el corregimiento de Puerto Nuevo del Municipio de San Pelayo con una extensión de 1073 mts2 con los siguientes linderos por el Norte con predio de Vicente Payares; por el sur con la vía pública; por el Este con predio de Máxima Jiménez y por el oeste con predio de Rubén Banda y cierra el área, y que el canon de arrendamiento es la suma de \$ 200.000=, los cuales refieren la existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble a que hacen referencia las pretensiones, celebrado entre demandante y demandado, inicialmente por la suma de \$200.000=, prorrogado en forma verbal por tanto, sus términos debían ser cumplidos dentro de los parámetros establecidos por las partes.

Ahora, frente a la mora en el pago de la renta, causa fundamental de esta demanda, la parte demandada adeuda según la demanda los meses de noviembre a diciembre

de 2020 y enero a diciembre de 2021 y enero 2022, y el despacho ordenó que se consignaran los meses desde marzo de 2022 hasta la terminación del proceso sin que efectivamente se hubiere efectuado el pago, por lo que efectivamente la demandada está en mora de pagar las mensualidades indicadas en la demanda, toda vez que las mismas no fueron cubiertas en forma oportuna ni tampoco en la cantidad pactada.

En cuanto las excepciones de inexistencia de obligación, cobro de lo no debido, temeridad de mala fe e inexistencia de causa legal y carencia de derecho del demandante, no tienen vocación de prosperar pues se encuentra probada la existencia del contrato y efectivamente las prorrogas del mismo, no se acreditó por la demandada el pago de los cánones de arrendamiento, y aunque tangencialmente en las excepciones se habló de una posesión en cabeza de la demandada ANA MARIA FARIÑO CABALLERO sobre el bien objeto de arrendamiento, no se estructuró en debida forma una excepción sobre tal situación, pero dicha posesión se contradice con lo esbozado en la misma contestación de la demanda en la que se manifiesta que la demandada está a paz y salvo por esos cánones y que la tienda que funciona en el inmueble fue puesta con conocimiento del demandante de lo contrario no se hubiese prorrogado el contrato, lo que a criterio del despacho se desvirtúa la supuesta posesión, es del caso citar lo sostenido por la Honorable Corte Suprema de Justicia: *“la buena o mala fe con que procedan los individuos es, en principio una cuestión de hecho. Tal estado es, por su naturaleza, un fenómeno psíquico, vale decir de índole subjetiva y moral, cuya apreciación necesariamente tiene que hacerse a través de otros hechos, estos sí objetivos, como lo son los rastros o huella que deja al exteriorizarse y así alcanzar resonancia en la órbita del derecho¹.”* no debe olvidarse que la Buena fe se presume (arts. 83 C.P. y 769 C.C.) y la mala fe deberá probarse, carga de la prueba que corresponde a quien la alegue, por tal razón, al no existir prueba de la misma, la excepción analizada no está llamada a prosperar, por lo que el despacho considera que efectivamente la accionada ocupa el bien, como tenedora y ha incumplido la obligación principal que tiene el arrendatario, esto es, la de pagar el precio de la renta en la forma convenida. En estas condiciones y ante la ausencia de elementos probatorios que pudieran perturbar el ejercicio de la acción encaminada por el demandante, no queda otro camino al despacho que proferir sentencia ordenando la terminación del contrato y la entrega del bien por la causal de mora en las mensualidades indicadas en la demanda.

Por lo expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de San Pelayo, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar no probadas las excepciones propuestas por la parte demandada, por lo indicado en la motivación.

SEGUNDO: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre JOSE MIGUEL FARIÑO DORIA como arrendador y ANA MARIA FARIÑO CABALLERO, como arrendataria, respecto del inmueble ubicada en el corregimiento de Puerto Nuevo del Municipio de San Pelayo con una extensión de 1073 mts² con los siguientes linderos por el Norte con predio de Vicente Payares; por el sur con la vía pública; por el Este con predio de Máxima Jiménez y por el oeste con predio de Rubén Banda y cierra el área, por la causal mora en el pago de la renta.

TERCERO: ORDENAR a la demandada ANA MARIA FARIÑO CABALLERO, restituir y entregar el inmueble en mención, al señor JOSE MIGUEL FARIÑO DORIA, dentro del término de ejecutoria de este fallo, a quienes se les advierte que en caso de no hacer la entrega voluntariamente, será lanzado, comisionándose para

ello al señor Inspector de Policía Competente, a quien se le enviaría el Despacho con los insertos del caso.

CUARTO: Se condena en costas a la demandada.

NOTIFÍQUESE



YAMITH ALVEIRO AYCARDI GALEANO
JUEZ

Firmado Por:

Yamith Albeiro Aycardi Galeano

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

San Pelayo - 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: 6fe58c6b6e29056632b3707d7e71fb62cae6e8c59a8dead224a69cc6a9a68c8a

Documento generado en 13/12/2022 03:33:35 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>