

RAMA JUDICIAL  
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
REPÚBLICA DE COLOMBIA



Libertad y Orden  
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL  
VERGARA CUNDINAMARCA

Abril veintiocho (28) de dos mil veintidós (2.022).

**PROCESO:** RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO (RURAL)  
**RADICACION:** No 25-862-40-89-001-2022-010  
**DEMANDANTE:** VÍCTOR JULIO VANEGAS MENDIGADO  
**DEMANDADA:** EDGAR ALFONSO CIFUENTES  
**ASUNTO:** SENTENCIA

Frente al estado actual del presente proceso, luego de revisar cuidadosamente cada una de sus actuaciones y teniendo en cuenta que en este momento no se advierten vicios que puedan acarrear nulidades, con lo que se ejerce el control de legalidad sin medida de saneamiento alguno por cuanto el trámite dado a este asunto ha sido el indicado por la ley, y en consideración a que la parte pasiva no se opuso en el término de traslado de la demanda y tampoco acreditó el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, se procede a dictar sentencia de plano, de conformidad con lo indicado en el numeral 3º del artículo 384 del CGP.

#### I.- ANTECEDENTES

El 18 de enero de 2022, el señor **VÍCTOR JULIO VANEGAS MENDIGAÑO** actuando en nombre propio promovió demanda en contra de **EDGAR ALFONSO CIFUENTES** a efecto de obtener de este la restitución del **LOCAL COMERCIAL** de aproximadamente 20 metros cuadrados ubicado en la Calle 3ª No 5-26 Barrio Juan XXIII del municipio de Vergara Cundinamarca, cuyos linderos especiales y generales aparecen en el libelo demandatorio.

#### CAUSAL INVOCADA

De acuerdo a la demanda, como causal para solicitar la restitución del inmueble arrendado se invocó la mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de noviembre, diciembre de 2021 y enero de 2022, correspondientes a la suma de \$1.200.000.00.

#### HECHOS

Los hechos son los que a continuación se sintetizan:

- 1).- Demandante y demandado el 1º de agosto de 2021 suscribieron contrato de arrendamiento del **LOCAL COMERCIAL** de aproximadamente 20 metros cuadrados ubicado en la Calle 3ª No 5-26 Barrio Juan XXIII del municipio de Vergara Cundinamarca.
- 2).- El canon pactado fue de \$400.000.00 mensuales, que debían ser cancelados los primero cinco días década mes.

78  
/

3).- El demandado incumplió con su obligación de pagar la renta dentro del término convenido adeudando a la fecha los cánones de arrendamiento causados de los meses de noviembre, diciembre de 2021 y enero de 2022, que suman \$1.200.000.00.

## II.- ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue aceptada mediante providencia de enero 20 del año en curso, disponiéndose su notificación y traslado con el demandado señor **EDGAR ALFONSO CIFUENTES**.

Encontrándose el proceso al despacho para sentencia, en aplicación al artículo 132 del CGP y ante el descubrimiento de que la notificación al demandado no se surtió en la forma señalada en el auto admisorio de la demanda, vale decir, en la dirección del inmueble arrendado, el nueve de marzo último ejerciendo el control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, se dispuso surtir nuevamente dicha notificación teniendo en cuenta lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 384 del CGP.

En desarrollo de dicha providencia, el 16 de marzo del mismo año, se surtió la notificación con el demandado por aviso, conforme se aprecia de las diligencias obrantes a folios 21 y s.s. del cuaderno único, notificación contra la cual no se hizo reclamo alguno. El término de traslado transcurrió el silencio.

Así las cosas, estando el proceso, dentro de la oportunidad prescrita en el numeral 3o. del artículo 384 del C GP se procede a proferir la sentencia correspondiente, previas las siguientes,

## III.- CONSIDERACIONES

### PRESUPUESTOS PROCESALES

Encontrándose reunidos los presupuestos procesales, entendiéndose por tales "los requisitos indispensables para la formación y desarrollo del proceso y para que éste pueda ser decidido en el fondo mediante una sentencia estimatoria, como son; capacidad para ser parte, capacidad procesal, competencia del juez y demanda en forma, y no existiendo causal que invalide lo actuado, se pronuncia el despacho sobre el fondo del asunto objeto de Litis.

### NULIDAD

Desde el punto de vista de la actuación tampoco observa el Juzgado causal de nulidad que pueda invalidar el proceso, de modo que ello aunado a lo anterior, conlleva a esa decisión de mérito.

### VÍNCULO CONTRACTUAL

El contrato de arrendamiento está establecido como el negocio que une a las partes en conflicto, y que el artículo 1973 del Código Civil consagra de la siguiente manera "*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*

29

*prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado'* al cual se le ha denominado renta.

En el sub lite, se aprecia por el Despacho que con la demanda se aportó el original del contrato de arrendamiento visible a folios 1 a 5 del expediente, suscrito entre **VÍCTOR JULIO VANEGAS MENDIGAÑO** como arrendador y **EDGAR ALONSO CIFUENTES** como arrendatario, el día 1º de agosto de 2021 por el término de cinco meses contados a partir de la data, fijándose como canon mensual la cantidad de \$400.000.00, pagaderos dentro de los cinco primeros días de cada mes, documento que no fue tachado ni redargüido de falso en su oportunidad procesal por lo que de conformidad con lo establecido por el artículo 244 del CGP adquirió la calidad de auténtico y constituye la prueba idónea para demandar.

De otro lado y como el mismo fue celebrado con las formalidades legales, de acuerdo con lo previsto por el artículo 1602 del Código Civil, constituye ley para las partes y como consecuencia a él hemos de sujetarnos, máxime cuando existe plena certeza de la relación contractual en los términos consagrados en el ordenamiento civil sustantivo.

En tal orden de ideas, como en el asunto que ocupa nuestra atención, el pilar sobre el cual se ha construido la acción restitutoria, ha sido *el no pago de los cánones de arrendamiento*, tenemos que admitir que tal pretensión se encamina a prosperar, si se tiene en cuenta que dicha causal no fue desvirtuada.

Es principio universal, en materia probatoria, el de que les corresponde a las partes demostrar todos aquellos hechos que sirvan de presupuesto a la norma que consagra el derecho que ellas persiguen, o en términos de la legislación procesal civil patria, le *"incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"*. Lo anterior implica que, si la parte que debe correr con dicha carga, se desinteresa de ella, esa conducta, por regla general, la encamina a obtener una decisión adversa.

Así las cosas, y como en el presente evento, la causal alegada constituye una afirmación indefinida, tal situación releva a la parte demandante de su comprobación, de acuerdo con el contenido del artículo 167 del CGP, todo lo cual indica que en este aspecto, se invierte la carga de la prueba en cabeza de la parte demandada, a quien le correspondía desvirtuar la veracidad de lo afirmado por su contraparte, lo cual pudo haber hecho no solo contestando la demanda, sino demostrando el pago de los cánones imputados como morosos, actitud que como no asumió, de suyo nos enruta a dar aplicación a las previsiones del numeral 3º del artículo 384 del CGP, que prevé: *"Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez preferirá sentencia ordenando la restitución"*.

Corolario de lo anterior es que las pretensiones de la parte demandante prosperan.

#### **IV.- DECISIÓN**

Sean suficientes las anteriores consideraciones, para que el *Juzgado Promiscuo Municipal de Vergara Cundinamarca*, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**RESUELVA**

**PRIMERO: DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en contienda, conforme lo dicho en la parte considerativa de la presente decisión que vincula a **VÍCTOR JULIO VANEGAS MENDIGAÑO** como arrendador y a **EDGAR ALFONSO CIFUENTES** como arrendatario, respecto del inmueble objeto de la litis.

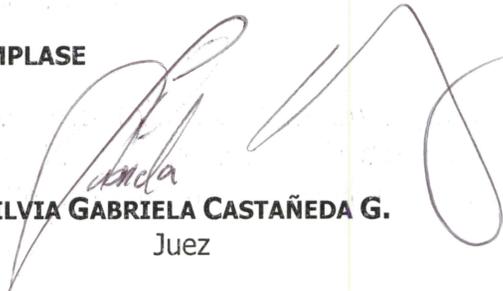
**SEGUNDO: ORDENAR** al demandado **EDGAR ALONSO CIFUENTES** que **RESTITUYA** al demandante **VÍCTOR JULIO VANEGAS MENDIGAÑO** el **LOCAL COMERCIAL** de aproximadamente 20 metros cuadrados ubicado en la Calle 3ª No 5-26 Barrio Juan XXIII del municipio de Vergara Cundinamarca, cuyos linderos especiales y generales aparecen en el libelo demandatorio.

**TERCERO: DISPONER** que si la restitución ordenada en el punto precedente, no se verifica voluntariamente en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, la misma se realice mediante diligencia de lanzamiento.

**CUARTO: COMISIONAR** desde ya a la **ALCALDÍA MUNICIPAL DE VERGARA CUNDINAMARCA**, para la práctica de la diligencia de entrega, en caso que la parte demandada no proceda a la restitución ordenada dentro del término concedido para tal efecto; para el cumplimiento de la comisión envíese despacho comisorio con los insertos del caso.

**QUINTO: CONDENAR** al demandado al pago de las costas causadas con este proceso. Inclúyase como agencias en derecho, la suma de \$100.000.00.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**SILVIA GABRIELA CASTAÑEDA G.**  
Juez

