



Febrero diecisiete (17) de dos mil veintiuno (2.021).

REF:	RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO de MARCELIANO BENAVIDES DELGADO contra LUIS HERNANDO RAMIREZ MALPITA Expediente 25862-40- 89-001-2020-00073.
------	--

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 acredita 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 28 de octubre de 2020, el señor **MARCELIANO BENAVIDES DELGADO** a través de apoderado judicial promovió demanda en contra de **LUIS HERNANDO RAMÍREZ MALPITA** a efecto de obtener de este la restitución del **inmueble lote de terreno ubicado en la Calle 3ª No. 5-25/27, hoy Calle 3ª No. 5-25/27/29/33 del municipio de Vergara Cundinamarca**, descrito y alinderado tal como aparece en la demanda.

CAUSAL INVOCADA

Como causal para solicitar la restitución del inmueble arrendado se invocó la mora en el pago de las mensualidades desde el mes de octubre de 2019 hasta el mes de septiembre de 2020, adeudando a la fecha de presentación de la demanda, según el hecho decimo, la suma de \$6.300.000.00.

HECHOS

Los hechos son los que a continuación se sintetizan:

Refiere el demandante, señor Marceliano Benavides Delgado que el 1º de octubre de 2012, mediante documento privado celebró contrato de arrendamiento con el señor Luis Hernando Ramírez Malpita sobre el inmueble lote comercial ubicado en la Calle 3ª No. 5-25/27, hoy Calle 3ª No. 5-25/27/29/33 del municipio de Vergara Cundinamarca, por el término de un año, pactando como canon de arrendamiento la suma de \$500.000.00 pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

Añade que el arrendatario se negó a pagar los incrementos anuales y que por acuerdo verbal efectuado entre arrendador y arrendatario, el señor Luis Hernando

39

Ramírez Malpita se comprometió a pagar a partir del 1º de octubre de 2019 la suma de \$800.000.00 mensuales, compromiso que igualmente fue incumplido por el demandado.

Finalmente refiere, que el arrendatario hoy demandado ha incurrido en mora constante desde el mes de octubre de 2019, debiendo hasta el día de presentación de la demanda la suma de \$6.300.000.00.

II.- ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante providencia de noviembre 4 de 2020, disponiéndose su notificación y traslado, acto que se cumplió con el señor **LUIS HERNANDO RAMÍREZ MALPITA** en forma personal el día 25 de noviembre del mismo año, conforme se aprecia de la diligencia obrante a folio 20 del cuaderno único, notificación contra la cual no se hizo reclamo alguno.

Dentro del término de traslado el demandado actuando en nombre propio, se opuso a las pretensiones de la demanda con la formulación de una excepción de mérito; si bien dio contestación a cada uno de los hechos, no manifestó en forma precisa y univoca las razones de su respuesta en cuanto a los hechos que se niegan tal y como lo exige el numeral 2º del artículo 96 del CGP. Igualmente omitió dar cumplimiento al numeral 4º del artículo 384 del CGP, pues según informe secretarial no está acreditado el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020 y tampoco el del mes de enero de 2021. En este sentido el Juzgado se pronunció mediante auto del 4 de febrero de 2021 (fl.36), quedando ejecutoriado sin que la parte demandada le diera cumplimiento.

Así las cosas, estando el proceso dentro de la oportunidad prescrita en el numeral 3º del artículo 384 del CGP, y como quiera que con la demanda se presentó prueba del contrato de arrendamiento, se decide el presente proceso, omitiendo por las razones ya expuestas el trámite previsto en los artículos 372 y 373 ibídem, previas las siguientes,

III.- CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Los requisitos establecidos por la Ley como necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso se encuentran presentes en el sub lite, en virtud de lo cual puede proferirse sentencia de mérito, pues este Juzgado es competente para decidir el litigio, la demanda fue subsanada oportunamente y las partes tienen capacidad jurídica y aptitud para comparecer al proceso.

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

En el sub lite, se aprecia por el Despacho que con la demanda se aportó el original del contrato de arrendamiento de un lote comercial visible a folio 4 a 7 del expediente, suscrito entre **MARCELIANO BENAVIDES DELGADO** como arrendador y **LUIS HERNANDO RAMÍREZ MALPITA** como arrendatario, el día 1º de octubre de 2012 por el término de doce (12) meses contado a partir de la data, fijándose como canon la cantidad de \$500.000.00, pagaderos dentro de los cinco (5) 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.

Colíjase del *petitum*, que lo perseguido por la parte actora es que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los señores **MARCELIANO BENAVIDES DELGADO** y **LUIS HERNANDO RAMÍREZ MALPITA**, y se condene a este último a restituir el inmueble.

PROBLEMA JURÍDICO

Así las cosas, el problema jurídico que se plantea en esta instancia se centra en determinar si: ¿se dan los presupuestos para declarar la terminación del contrato de arrendamiento demandado y como consecuencia la restitución al demandante del inmueble arrendado?

Para resolver, inicialmente debe tenerse presente que los elementos esenciales del contrato de arrendamiento están consagrados en el artículo 1973 del Código Civil, según el cual *"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"*.

Por su parte, la norma especial aplicable al caso, que es el artículo 2º de la Ley 820 de 2003, como recientemente lo precisó la H. Corte Suprema de Justicia en sentencia de octubre de 2012, exp No. 2012-00199-01¹, define el contrato de arrendamiento de vivienda urbana como *"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"*.

De la lectura de los dos preceptos reseñados, se extrae que, son elementos esenciales de este tipo de contratos: i) la cosa arrendada, ii) el precio o canon y iii) el consentimiento de las partes, sin los cuales el contrato no produce efecto alguno o degeneraría en otro contrato².

¹ en la memoranda sentencia de constitucionalidad, dicha Corporación "expresó que "la Ley 820 de 2003 se titula 'Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones', por lo que, no solo regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana sino que se dictan otras disposiciones, entre ellas algunas de tipo procesal aplicables por supuesto a 'todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento', dado que el legislador ha consagrado un solo procedimiento para tramitar la restitución del inmueble arrendado independientemente de la destinación del bien objeto del arrendamiento.'"

² El artículo 1501 del Código Civil enuncia los elementos del contrato: "Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas, sin las cuales, o no producen efecto alguno o degeneraría en otro diferente; son de la naturaleza de un contrato las que no siendo esenciales en él, se entiende pertenecerle, sin necesidad de cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales".

211

Ahora bien, frente al caso sometido a estudio de este Juzgado, ha de indicarse que de acuerdo con los documentos allegados con la demanda, *-original del contrato de arrendamiento de fecha octubre 1º de 2012-³* con el que se constituyó dicho vínculo, se evidencia que la relación tenencial versa sobre un lote comercial ubicado en la Calle 3ª No. 5-25/27, hoy Calle 3ª No. 5-25/27/29/33 del municipio de Vergara Cundinamarca.

Entonces, como dicho contrato 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, vale decir los artículos 1974 y siguientes del Código Civil.

El inmueble se encuentra debidamente determinado por su situación y linderos en el libelo demandatorio.

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 *la mora en el 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.

En efecto, el demandado en su contestación referente a la mora en el pago y los cánones adeudados (hechos 5º, 6º y 10º) se limitó a indicar que no eran ciertos, o lo que es lo mismo a negarlos, sin manifestar en forma precisa y unívoca las razones de su respuesta, por lo que conforme al numeral 2º del artículo 96 del CGP se presumen ciertos. Además con las copias de los recibos de pago de cánones de arrendamiento adjuntos no se acreditó el pago de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020 y tampoco el del mes de enero de 2021.

Es principio universal, en materia probatoria, el de que le 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 en ruta a dar aplicación a las previsiones del numeral 3º del artículo 384 del CGP.

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

³ Fols. 4 a 7

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 que vincula a **MARCELIANO BENAVIDES DELGADO** como arrendador y a **LUIS HERNANDO RAMÍREZ MALPITA** como arrendatario, respecto del inmueble objeto de la litis.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado **LUIS HERNANDO RAMÍREZ MALPITA** que **RESTITUYA** al demandante **MARCELIANO BENAVIDES DELGADO**, el lote comercial ubicado en la Calle 3ª No. 5-25/27, hoy Calle 3ª No. 5-25/27/29/33 de este municipio, predio que se encuentra debidamente determinado por su situación y linderos 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 providencia, la misma se realice mediante diligencia de lanzamiento.

CUARTO: Conforme al inciso 3º del artículo 38 del CGP modificado por el artículo 1º de la Ley 2030 del 27 de julio de 2020, para la práctica de la diligencia se comisiona a la señora **ALCALDESA MUNICIPAL DE VERGARA CUNDINAMARCA** a quien se le libraré despacho comisorio con los insertos y anexos pertinentes. Lo anterior teniendo en cuenta lo dispuesto en el parágrafo 1º del artículo 206 del Código Nacional de Policía.

QUINTO: CONDENAR al demandado al pago de las costas causadas con este proceso. Inclúyase como agencias en derecho, la suma de \$250.000.00 de acuerdo con las decisiones del Consejo Superior de la Judicatura sobre la materia vigentes para la época en que se inició este proceso.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Silvia Gabriela Castañeda G.
SILVIA GABRIELA CASTAÑEDA G.
Juez

República de Colombia
 Rama Judicial del Poder Público
**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
 VERGARA CUNDINAMARCA**

ESTADO 8 FEB 2021

No. 010 FIJADO HOY

PARA NOTIFICAR LA INTERIOR PROVIDENCIA
 A LAS PARTES

SECRETARIO