



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
CHINÁCOTA NORTE DE SANTANDER

Proceso : Restitución Bien Inmueble Arrendado
Demandante: Virgilio Camargo Barrera
Demandado : Fredy Omar Lagos Roza
Radicado 54-172-40-89-001-2022-00321-00

Chinácota, dos (2) de marzo de dos mil veintitrés (2023).

Se procede conforme al artículo 384 numeral 3 del Código General del Proceso (CGP) a proferir la decisión de fondo dentro del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado de bien inmueble de la referencia.

ANTECEDENTES

VIRGILIO CAMARGO BARRERA a través de apoderado judicial en calidad de arrendador, presenta demanda pretendiendo que se declare terminado el contrato de arrendamiento verbal que entre él y el demandado FREDY OMAR LAGOS ROZO se celebró respecto del bien inmueble denominado finca La Cabrera ubicada en la vereda El Caney de Chinácota, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados por valor de \$300.000 cada mes desde el 15 de enero de 2020 al 15 de septiembre de 2022.

Como consecuencia de lo anterior, se declare terminado el contrato de arrendamiento y se ordene la restitución del referido predio.

Funda sus pretensiones en los hechos que se sintetizan de la siguiente manera:

Que entre la parte demandante y el demandado existe contrato de arrendamiento verbal del referido bien, celebrado el 15 de marzo de 2017 por término indefinido, del cual anexó a la actuación dos (2) declaraciones extra proceso de GILBERTO LIZCANO PATIÑO y JAIME IGNACIO SOLANO ESPINOSA.

Que se acordó como canon de arrendamiento la suma de \$300.00, quien se los canceló hasta el 15 de enero de 2020.

Que el demandado presenta mora en el pago del arriendo desde el 15 de enero de 2020 al 15 de septiembre de 2022 por valor total de \$9.100.000 hasta la interposición de la demanda, ante lo cual se le hizo requerimiento sin que los haya cancelado.

Mediante proveído del 14 de septiembre de 2022, se admitió la demanda, se ordenó correr traslado de la misma y se dispuso darle el trámite a que se contrae el artículo 384 CGP.

INMUEBLE CUYA RESTITUCIÓN SE PRETENDE

Bien inmueble denominado finca LA CABRERA ubicada en la vereda El Caney de Chinácota.

Notificado en debida forma el demandado del auto admisorio de la demanda, corrido el traslado respectivo, no contestó la demanda. Se tiene que la parte demandante acredita la respectiva notificación los días 14 y 17 de febrero de 2023, por lo que solo entonces se conoció en el proceso tal circunstancia.

Dado el trámite previsto para esta clase de asuntos, se procede a decidir lo que en derecho corresponde, habida cuenta que no se requiere disponer pruebas de oficio, se encuentran satisfechos los presupuestos procesales y no se observa nulidad que invalide lo actuado.

CONSIDERACIONES FINALES DEL DESPACHO

Por definición expresa del artículo 1973 del Código Civil: *"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 se encuentra óbice alguno frente al presente trámite para determinar la relación jurídica sustancial que involucra a las partes, y que conforme al artículo 384 CGP, hace procedente la actuación, encontrándose acreditada la existencia del contrato verbal celebrado entre las partes respecto del predio referido. El punto en litigio se circunscribe entonces, es a determinar las diversas consecuencias como la terminación que se solicita.

Se itera que se pretende a través del presente proceso, que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la parte demandante y demandado respecto del predio urbano plurimentado en razón al no pago de los cánones de arrendamiento.

Atendiendo a lo previsto en el artículo 164, 167, 176 del CGP, atinentes a la necesidad, carga y apreciación de las pruebas, encuentra el despacho que de las pruebas testimoniales con que se cuenta, se tiene que, entre la parte demandante y el demandado, se realizó contrato de arrendamiento verbal del bien inmueble referido.

Conforme al artículo 1608 del Código Civil, la mora surge cuando no se cumple la obligación dentro del término estipulado, esto es el pago del canon de manera mensual en la oportunidad convenida por las partes.

No aporta la parte demandada prueba alguna que desvirtúe la mora que se le enrostra como causal para la terminación del contrato. Tal como lo ha afirmado la jurisprudencia en éste evento no opera el principio general del derecho probatorio según el cual *"incumbe al actor probar los hechos en los cuales basa su pretensión"*; por la calidad indefinida de la negación – no pago- opera la inversión de la carga de la prueba y corresponde al arrendatario desvirtuar lo afirmado por el arrendador. (C.Cnal, Sent. Feb 25-93 C-070. M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz). Además, tal negación indefinida, se releva de prueba conforme al artículo 167 del CGP.

Así las cosas, estas circunstancias hacen el que las pretensiones se abran paso, debiéndose por ello declarar la terminación del contrato de arrendamiento de que trata la demanda y demás decisiones consecuentes.

Por lo expuesto El Juzgado Promiscuo Municipal de Chinácota administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

Primero: declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la parte demandante VIRGILIO CAMARGO BARRERA y el demandado FREDY OMAR LAGOS ROZO en relación con el predio denominado FINCA LA CABRERA ubicada en la vereda El Caney de Chinácota.

Segundo: ordenar la restitución del inmueble denominado FINCA LA CABRERA ubicada en la vereda El Caney de Chinácota, para lo cual deberá entregar el demandado a la parte demandante o a la persona que éste autorice en el término de seis (6) días contados a partir de la ejecutoria de este fallo.

Tercero: condenar en costas a la parte demandada a favor de la demandante. Tásense. Fíjese la suma de \$1.160.000 como agencias en derecho tal y como lo dispone el artículo 5 numeral primero literal b) del Acuerdo PSAA16-10554 DE 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFIQUESE.


YOLANDA NEIRA ANGARITA
Juez