



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
CHINÁCOTA NORTE DE SANTANDER

Radicado 54-172-40-89-001-2022-00418-00

Chinácota, dieciocho (18) de enero 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 siendo demandante SADY HERNANDO BERBESI MENDOZA en contra de JOSE EWERSON ACEVEDO JAIMES.

ANTECEDENTES

SADY HERNANDO BERBESI MENDOZA y en calidad de arrendador, presenta demanda pretendiendo que se declare terminado el contrato de arrendamiento verbal que entre él y el demandado JOSE EWERSON ACEVEDO JAIMES se celebró respecto del bien inmueble ubicado en la calle 11 carrera 5 No. 4-28 Barrio El Dique de Chinácota, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados desde el mes febrero de 2022 a noviembre de 2022 por valor de \$3.330.000 y saldo de cánones dejados de cancelar del año 2021 por \$550.000.

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 se celebró contrato de arrendamiento verbal del referido bien, celebrado el 10 de diciembre de 2018, por el término de tres (3) meses.

Que se acordó como canon de arrendamiento la suma de \$350.000 los cuales debían ser cancelados todos los días 10 de cada mes.

Que el demandado presenta mora en el pago del arriendo desde el mes febrero de 2022 a noviembre de 2022 por valor de \$3.330.000 y saldo de cánones dejados de cancelar del año 2021 por \$550.000.

Mediante proveído del 2 de diciembre 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 ubicado en la calle 11 carrera 5 No. 4-28 Barrio El Dique de Chinácota.

Notificado en debida forma el demandado del auto admisorio de la demanda, corrido el traslado respectivo, contestó la demanda a través de apoderado judicial, sin oponerse a las pretensiones, solo este indica que su poderdante tiene una obligación con el demandante y no ha sido su intención incumplir, que

se ha visto afectado en su actuar laboral, por lo que propone pagar al demandante la suma de \$300.000 mensuales hasta quedar a paz y salvo de toda obligación.

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, ya que se presentó prueba sumaria como el testimonio de LUZ MARINA CALDERON. 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 demandada respecto del predio urbano referido 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 la prueba testimonial con que se cuenta, se tiene que, entre la parte demandante y el demandado, se realizó contrato de arrendamiento verbal del bien inmueble relacionado.

Conforme al artículo 1608 del Código Civil (CC), 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, solo indica que si es cierto que tiene una obligación pendiente y que la intención nunca ha sido incumplir, por lo que propone una solución de cancelarla.

Conforme al artículo 384 numeral 4 del CGP, dado que no existe constancia de la cancelación de los cánones de arrendamiento adeudados y de los que se han causado durante el proceso por parte del demandado, se tendrá por no contestada la demanda y por ende no se reconocerá personería para actuar al togado a quien le confirió poder.

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: tener por no contestada la demanda de restitución de bien inmueble arrendado de la referencia.

Segundo: declarar terminado el contrato de arrendamiento verbal celebrado entre la parte demandante SADY HERNANDO BERBESI MENDOZA y el demandado JOSE EWERSON ACEVEDO JAIMES en relación con el predio ubicado en la calle 11 carrera 5 No. 4-28 Barrio El Dique de Chinácota identificado con matrícula inmobiliaria No. 264-2826 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chinácota.

Tercero: ordenar la restitución del inmueble ubicado en la calle 11 carrera 5 No. 4-28 Barrio El Dique de Chinácota identificado con matrícula inmobiliaria No. 264-2826, para lo cual deberá entregarlo 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.

Cuarto: condenar en costas a la parte demandada JOSE EWERSON ACEVEDO JAIMES a favor de la demandante SADY HERNANDO BERBESI MENDOZA. Tásense. Fijese la suma de \$1160.000 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.

Quinto: abstenerse de reconocer personería al doctor JHORMAN JOSUE QUINTERO PINZON para actuar como apoderado judicial del demandado.

NOTIFIQUESE.

YOLANDA NEIRA ANGARITA
Juez

