JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
CHINÁCOTA NORTE DE SANTANDER

Proceso : Restitución Bien Inmueble Arrendado
Demandante: Dr. Luis Francisco Arb Lacruz
Demandado: Clara Elena Meneses Ramón
Radicado 54-172-40-89-001-2020-00017-00

Chinácota, veintiuno (21) de octubre de dos mil veinte (2020).

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, una vez la parte demandante informa de cómo obtuvo la dirección electrónica para trabar la relación jurídica a la demandada.

ANTECEDENTES

El doctor LUIS FRANCISCO ARB LACRUZ actuando en nombre propio presenta demanda el 7 de febrero de este año, pretendiendo que se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 31 de julio de 2008 que entre éste y la demandada CLARA ELENA MENESES RAMON se celebró respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 4 No. 9-03 Barrio El Dique de Chinácota por incumplimiento en el retraso del pago de los cánones de arrendamiento pactados en el contrato de arrendamiento referido de los meses de diciembre de 2019 y enero de 2020 los cuales canceló el 14 de enero de 2020, ya que estos deben ser cancelados los cinco (5) primeros días de cada mensualidad. Como consecuencia de lo anterior se declare terminado el contrato y se ordene la restitución del referido predio.

Funda sus pretensiones en los hechos que se sintetizan en lo relacionado anteriormente y de la siguiente manera:

Que entre demandante y demandado suscribieron contrato de arrendamiento del referido predio.

Que en el referido contrato se pactó como canon de arrendamiento la suma de $350.000 mensuales, los cuales se debían cancelar dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad.

Con la demanda se allegó el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

Mediante proveído del 24 de febrero de este año, 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

Se trata del bien inmueble ubicado en la carrera 4 No. 9-03 Barrio El Dique de Chinácota.

A la referida demandada se le notificó personalmente el auto admisorio de la demanda y se le corrió el respectivo traslado de la demanda y su anexo el 4 de septiembre de 2020 conforme a lo establecido en el artículo 8 Decreto Legislativo 806 de 2020 (folio 28), siendo enviada la misma al correo electrónico claramenramon@hotmail.com, vencido el término de traslado, no contestó la demanda.

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, ya que aparece constancia en donde se otea que fue notificada conforme a derecho.

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 aportado celebrado entre las partes. 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 el demandante y la demandada respecto del predio urbano plurimentado en razón al incumplimiento en la fecha establecida par el pago de los cánones de arrendamiento del mes de diciembre de 2019 y enero hogaño, los cuales canceló el 14 de enero de 2020, siendo su cancelación los dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad.

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 documental con que se cuenta, se tiene que entre el demandante y la demandada, se suscribió contrato de arrendamiento del referido bien inmueble.

Conforme al artículo 1608 del Código Civil, la mora surge cuando no se cumple la obligación dentro del término estipulado, esto es el pago de los cánones de arrendamiento 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.

El numeral 9 del referido artículo 384, indica que cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.

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 el demandante doctor LUIS FRANCISCO ARB LACRUZ y la demandada CLARA ELENA MENESES RAMON el 31 de julio de 2008, respecto del inmueble ubicado en la carrera 4 No. 9-03 Barrio El Dique de Chinácota.

Segundo: ordenar la restitución del referido inmueble, lo cual deberá realizar la demandada a favor del demandante 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 **doscientos mil pesos ($200.000) como agencias en derecho.**

NOTIFIQUESE.

YOLANDA NEIRA ANGARITA
Juez