JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
CHINÁCOTA NORTE DE SANTANDER

Proceso : Restitución Bien Inmueble Arrendado
Demandante: Zulia Cima Ortega Jerez
Demandadas: María Helena Torres
Martha Liliana Quintero Torres
Radicado 54-172-40-89-001-2020-00141-00

Chinácota, once (11) de noviembre 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.

ANTECEDENTES

ZULIA CIMA ORTEGA JEREZ presenta demanda pretendiendo que se declare terminado el contrato de arrendamiento que entre ésta y las demandadas María Helena Torres y Martha Liliana Quintero Torres se celebró respecto del bien inmueble de la carrera 4 No. 11-74 Barrio La Victoria de Chinácota, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados por valor de $320.000 cada mes, desde el 5 de abril de 2019 hasta la fecha de presentación de la demanda, esto es, el 21 de septiembre de 2020. 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 de la siguiente manera:

Que entre demandante y demandadas existe contrato de arrendamiento verbal del referido predio.

Que el referido contrato verbal se acordó por un período de un (1) año desde el 27 de noviembre de 2017.

Que como canon de arrendamiento se pactó la suma de $320.000 mensuales, los cuales se debían cancelar en forma anticipada los cinco (5) primeros días de cada mes.

Con la demanda se allegó prueba testimonial sumaria (acta de declaración extraprocesal) de JHON ALEXANDER CARRILLO ORTEGA.

Mediante proveído del 1 de septiembre 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

Bien inmueble ubicado en la carrera 4 No. 11-74 Barrio La Victoria de Chinácota.

Notificadas en debida forma las demandadas del auto admisorio de la demanda, corrido el traslado respectivo, no contestaron 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.

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. 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 demandadas respecto del predio urbano plurimentado en razón al no pago de los cánones de arrendamiento desde el 5 de abril de 2019 al 21 de septiembre de 2020.

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 las demandados, 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.

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 ZULIA CIMA ORTEGA JEREZ y las demandadas MARIA HELENA TORRES y MARTHA LILIANA QUINTERO TORRES en relación con el bien inmueble de la carrera 4 No. 11-74 barrio La Victoria de Chinácota.

Segundo: ordenar la restitución del referido inmueble, lo cual deberá realizar las demandadas a favor de la 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 cuatrocientos mil pesos ($400.000) como agencias en derecho.

NOTIFIQUESE.

YOLANDA NEIRA ANGARITA
Juez