



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
CHINÁCOTA NORTE DE SANTANDER

---

Proceso : Restitución Bien Inmueble Arrendado  
Demandante: María Cecilia Mora Cruz  
Demandada : Cruz Delina Leal Albarracín  
Radicado 54-172-40-89-001-2021-00163-00

Chinácota, veintitrés (23) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

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

**MARIA CECILIA MORA CRUZ** presenta demanda pretendiendo que se declare terminado el contrato de arrendamiento que entre ésta y la demandada **CRUZ DELINA LEAL ALBARRACIN** se celebró respecto de un (1) cuarto de habitación del bien inmueble de la calle 6 No. 2-16 Barrio El Cristo de Chinácota, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados por valor de \$120.000 cada mes para un total de \$1.920.000, desde el 6 de marzo de 2020 al 6 de julio de 2021, así como de los servicios públicos de acueducto y electricidad. Como consecuencia de lo anterior, se declare terminado el contrato y se ordene la restitución de la referida cuota parte del predio relacionado.

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

Que entre demandante y demandadas existe contrato de arrendamiento verbal de la referida habitación.

Que el referido contrato verbal se inició el 6 de enero de 2020 y se acordó que la demandada pagara la tercera parte (1/3) de los servicios de agua y luz.

Que como canon de arrendamiento se pactó la suma de \$120.000 como canon mensual, los cuales se debían cancelar en forma.

Con la demanda se allegó prueba testimonial sumaria (acta de declaración extraprocesal) de **JOSE ARTIDORO RICO CARRILLO** y **CESAR ALEXIS MORA CRUZ**.

Mediante proveído del 8 de julio 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

Una fracción del bien inmueble ubicado en la calle 6 No. 2-16 Barrio El Cristo de Chinácota.

Notificada en debida forma la demandada del auto admisorio de la demanda, corrido el traslado respectivo, no contestó la demanda, solo al enviársele por la demandante copia de la demanda y sus anexos conforme lo indica el artículo 6 inciso cuarto del decreto 806 de 2020, contesta sin que haya demostrado que ha cancelado los cánones que adeuda para poder ser oída en el proceso.

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 la demandante y demandada respecto de la fracción del predio urbano plurimentado en razón al no pago de los cánones de arrendamiento desde el 6 de marzo de 2020 al 6 de julio de 2021, así como lo referente al pago de los servicios de luz y agua.

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 la demandante y la demandada, se realizó contrato de arrendamiento verbal de la cuota parte 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 el demandante MARIA CECILIA MORA CRUZ y la demandada CRUZ DELINA LEAL ALBARRACÍN en relación con la fracción del bien inmueble de la calle 6 No. 2-16 barrio El Cristo de Chinácota.

Segundo: ordenar la restitución de la cuota parte referido inmueble, lo cual deberá realizar la demandada 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 \$100.000 como agencias en derecho.

NOTIFIQUESE.

  
YOLANDA NEIRA ANGARITA  
Juez