



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
CHINÁCOTA NORTE DE SANTANDER

Proceso : Restitución Bien Inmueble Arrendado
Demandante: Hogar Juvenil Campesino de Chinácota 450 Años
Demandado : Luis Antonio Correa ruiz
Radicado 54-172-40-89-001-2021-00202-00

Chinácota, diez (10) de noviembre 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

Luis Ramón Guerrero Sánchez en calidad de presidente y como representante legal de la parte demandante HOGAR JUVENIL CAMPESINO DE CHINACOTA 450 AÑOS, presenta demanda pretendiendo que se declare terminado el contrato de arrendamiento escrito que entre esta persona jurídica y el demandado LUIS ANTONIO CORREA RUIZ se celebró respecto del bien inmueble denominado EL REPOSO ubicado en la vereda El Asilo de Chinácota, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados por valor de \$100.000 cada mes desde el 22 de agosto de 2015 al mes de julio de 2021 para un total de \$7.133.333.

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 escrito del referido bien de propiedad de aquella, el cual se anexó a la actuación.

Que siendo representante legal CARLOS SAUL JAIMES ATUESTA de la parte demandante suscribió con el demandado el contrato de arrendamiento el 22 de junio de 2015 del predio mencionado para vivienda y siembra de hortalizas por un lapso de 6 años.

Que el demandado solo canceló los dos (2) primeros cánones de arrendamiento tal y como lo declara JAIMES ATUESTA, encontrándose en mora por un valor de \$7.133.333, relacionados así: \$33.333 del canon desde el 22 al 31 de agosto de 2015 y desde septiembre de 2015 a julio de 2021 la suma de \$7.100.000.

Mediante proveído del 10 de agosto 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 denominado EL REPOSO ubicado en la vereda El Asilo de Chinácota.

Notificada en debida forma el demandado del auto admisorio de la demanda, corrido el traslado respectivo, pese a que se rehusó a recibir la notificación, 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.

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 escrito 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 parte demandante y demandada respecto del predio rural 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 la prueba documental con que se cuenta, se tiene que entre la parte demandante y el demandado, se realizó contrato de arrendamiento escrito 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 HOGAR JUVENIL CAMPESINO DE CHINACOTA 450 AÑOS y el demandado LUIS ANTONIO CORREA RUIZ en relación con el predio rural denominado EL REPOSO ubicado en la vereda El Asilo de Chinácota.

Segundo: ordenar la restitución del inmueble denominado EL REPOSO ubicado en la vereda El Asilo de Chinácota, para lo cual deberá entregar el demandado a la parte demandante a través de su representante legal o de su apoderado judicial con facultad para recibir, doctor SERGIO OMAR JAIMES OROZCO o de la persona que 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. Fijese la suma de \$200.000 como agencias en derecho.

NOTIFIQUESE.

YOLANDA NEIRA ANGARITA
Juez

