

**RADICADO: 2021-1857**

**PROCESO: VERBAL SUMARIO-RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**

**DEMANDANTE: ENRIQUE SARMIENTO MORENO.**

**DEMANDADO: YENNI PAOLA CUEVAS FLOREZ.**

**SENTENCIA-UNICA INSTANCIA.**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE PIEDECUESTA**  
**Antes**  
**(JUZGADO CUARTO PROMISCOU MUNICIPAL PIEDECUESTA)**

Conforme a lo dispuesto en el acuerdo No. PCSJA20-11652 del 28 de octubre del 2020, de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, concordante con el acuerdo No. CSJSAA21-11 del 21 de enero de 2021.

**Piedecuesta, nueve (09) de mayo del dos mil veintidós (2022).**

En demanda que correspondió a este Juzgado, la parte demandante **ENRIQUE SARMIENTO MORENO** a través de apoderada judicial, demandó por el trámite del presente proceso verbal sumario de Restitución de Inmueble Arrendado, a la aquí demandada **YENNI PAOLA CUEVAS FLOREZ**, con el fin de que se decretara la restitución del inmueble ubicado en la casa N° 15 de la urbanización granjas de manzanas de la vereda la mata del municipio de Piedecuesta (Santander), alinderado tal cual como aparece en la demanda.

La causal invocada por la parte demandante (*arrendador*), es la mora de la parte demandada (*arrendataria*), en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde los meses de noviembre de 2020 hasta enero de 2021, y los demás cánones hasta la restitución del inmueble con el incremento decretado por el gobierno.

La demandada **YENNI PAOLA CUEVAS FLOREZ**, fue notificada de manera personal del auto que admitió la presente demanda y sus anexos, en la forma prevista en el artículo 6 del Decreto 806 de 2020, al correo electrónico wcy0607@hotmail.com, desde el día 13 de septiembre de 2021, conforme a las publicaciones allegadas por la parte actora el día 8 de septiembre de 2021, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

Habiendo transcurrido el término legal otorgado, dicha demandada no contestó la demanda ni formulo excepción alguna, guardando silencio, amén de no dar cumplimiento a lo establecido en el inciso 2° del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

Con ocasión de lo anterior, se advierte respecto a la mora que ésta: “*es un estado de incumplimiento calificado<sup>1</sup>, que no se refiere, por más que suene obvio, al contrato, sino a cada una de las obligaciones derivadas de él; en el caso del contrato de arrendamiento, ella se predica de cada uno de los cánones que surgen del negocio. Teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida (art. 1626 del Código Civil), incurre en mora quien incumple con ello, sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta<sup>2</sup>*”

Asimismo, se ha expresado que: “*carece de todo sustento normativo la postura de la purga de la mora con la supuesta aceptación del pago*” (Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas).

<sup>1</sup> Casación de 7 de diciembre de 1982, no publicada.

<sup>2</sup> Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas

También se ha establecido que: *“la mora en el arrendatario, es causal suficiente para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato”*<sup>3</sup>.

La Corte Suprema de Justicia ha indicado que: *“si los contratantes estipulan que el no pago del arrendamiento en la forma convenida equivale a la terminación del contrato, este queda resuelto de pleno derecho desde que el arrendatario no paga la renta en los plazos fijados en el contrato”*<sup>4</sup>.

Debe indicarse que la afirmación de la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago oportuno a la contraparte, quien deberá acreditar que ha sido un contratante cumplido en lo que al pago de los cánones corresponde.

En ese orden, ante la afirmación de mora, puede colegirse que la pretensión está llamada a prosperar, en tanto que corresponde a la parte pasiva desvirtuarla, y que para el presente caso, aquella no realizó el pago de los mismos a la parte demandante, sobre cada uno de los cánones de arrendamiento adeudados.

Así las cosas, garantizado el derecho de contradicción y defensa, ha de atenderse a lo preceptuado por el numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P., imperativo en cuanto a: **“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”** (Negrillas del Despacho).

Como quiera que se hallan reunidos los presupuestos procesales antes mencionados, no se observa causal de nulidad que impida poner fin a la instancia; de igual forma se anexó prueba del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y que la causal invocada no ha sido desvirtuada por la parte demandada, además que no se considera necesario decretar pruebas de oficio, por disposición de la ley (artículo 384 numeral 3º) se dictará sentencia ordenando la restitución con la consecuente condena en costas a cargo del extremo demandado.

Se fijan como agencias en derecho la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00) m/cte a favor de la parte actora y a cargo de la parte demandada.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Piedecuesta, administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la ley,

## **R E S U E L V E:**

**PRIMERO: DECLARAR**, terminado el contrato de arrendamiento celebrado por **ENRIQUE SARMIENTO MORENO**, en calidad de arrendador y **YENNI PAOLA CUEVAS FLOREZ**, en calidad de arrendataria, respecto del inmueble ubicado en la casa N° 15 de la urbanización granjas de manzanares de la vereda la mata del municipio de Piedecuesta (Santander), por incumplimiento en el pago del canon pactado.

**SEGUNDO: ORDENAR** a la parte demandada **YENNI PAOLA CUEVAS FLOREZ**, para que restituya a la parte actora, esto es al señor **ENRIQUE SARMIENTO MORENO**, el inmueble ubicado en la casa N° 15 de la urbanización granjas de manzanares de la vereda la mata del municipio de Piedecuesta (Santander), dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

**TERCERO: DECRETAR**, el lanzamiento de la parte demandada, del inmueble aquí relacionado, para cuyo efecto se comisionará a la entidad competente de ésta localidad, **en caso de no efectuarse la entrega dentro del término señalado en el numeral anterior.**

<sup>3</sup> Cfr. Providencia de 1989 julio 31. Magistrado Ponente: Jorge a. Castillo Rugeles

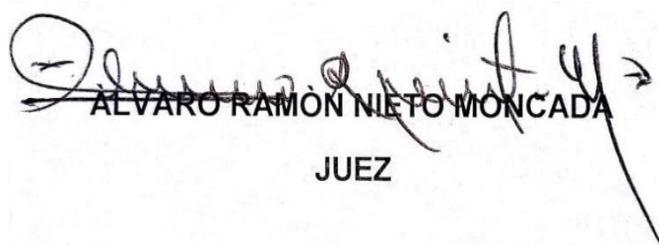
<sup>4</sup> Cfr. Corte Suprema de Justicia (XXVI)

**CUARTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada.

**QUINTO: FIJAR** como agencias en derecho la suma de **DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00)** m/cte a favor de la parte actora y a cargo de la parte demandada.

**SEXTO:** Verificada la entrega del inmueble objeto de la Litis, archívense las presentes diligencias.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
~~ALVARO RAMÓN NIETO MONCADA~~  
JUEZ

---

**Notificado mediante estado No. 075 del 10 de mayo de 2022.**