



Rama del Poder Público
Juzgado Promiscuo Municipal Tocancipá

Tocancipá, agosto ocho (08) del año dos mil veintidós (2022)

Sentencia civil No.	153
Proceso	Verbal Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante	LIGIA PENAGOS MORENO
Demandado	RITA HERLINDA SUAREZ GURRERO GEDEON CORTES SUAREZ
Radicado	25817-40-89-001-2021-00250-00
Providencia	Sentencia. Accede a pretensiones.

ASUNTO A RESOLVER

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de la referencia después de observar que no existe causal de nulidad que invalide lo actuado de conformidad con el artículo 384 numeral tercero del C.G.P.

ANTECEDENTES

1.1 Fundamentos Facticos.

Como hechos que fundamentan la presente acción, se enunció lo siguiente:

1.1.1. La demandante en calidad de propietario de la casa lote ubicada en la calle 9 No.5-32/34 en el municipio de Tocancipa centro, con Matricula inmobiliaria No. 176-61477 y escrituraPublica No.994 de 25 de mayo de 1994 notaria 1 de Zipaquirá, celebros un contrato de arrendamiento escrito con los señores GEDEON CORTES SUAREZ y la señora RITA HERLINDA SUAREZ sobre una casa de dos pisos el primer piso para local lavandería y el segundo habitación desde el mes de enero del 2018, pactándose un canon de arrendamiento por valor de UN MILLON QUINIENTOS MILPESOS (\$1.500.000).

1.1.2. Entre los suscritos a raíz de la pandemia desde el mes de marzo se realizó un descuento del canon de arrendamiento del 20% por acuerdo de voluntades según lo indico y lo sugirió declaratoria de emergencia enmarcada por los decretos nacionales, incluso se recibió por abonos siendo conscientes de la situación mundial acaecida.

1.1.3. El día 22 de noviembre del 2020 la demandante a través de escrito solicitó y notificó al señor GEDEON CORTES SUAREZ no prorrogar el contrato suscrito en 2018 solicitando la restitución del inmueble ubicado en la Calle 9 No.5-32/34 indicando el tiempo que por ley se aplica para estos casos, donde en el pie de página el señor manifestó que era muy poco tiempo para dicha entrega.

1.1.4. Nuevamente el día 23 de febrero del año 2021 se reitera de manera escrita al señor

GEDEON CORTES SUAREZ, la solicitud de restitución del inmueble por la causal de incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de octubre del año 2020 a la fecha del escrito.

1.1.5. Que los arrendatarios no han cancelado el canon pactado ni tampoco ha atendido el requerimiento de hacer entrega del inmueble.

1.1.6. El día 27 de mayo del 2021 a través de servicios profesionales se envía nuevamente el requerimiento de cancelación de cánones de arrendamiento y la solicitud de restitución de bien inmueble arrendado ubicado en la calle 9 No.5-32/34 en el municipio de Tocancipa, a lo que el señor GEDEON CORTES da respuesta a través de llamada telefónica al abonado telefónico número 3138640898 buscando un diálogo conciliatorio.

1.1.7. Que según lo acordado de la conversación telefónica con el señor GEDEON CORTES se realizó documento (TRANSACCION EXTRAJUDICIAL) manifestando que en 15 días realizaba el pago total de la deuda a través de consignación bancaria y la entrega del inmueble en 6 meses que corresponde para el caso el mes de noviembre y que la autenticaba, pero no cumplió lo acordado.

1.1.8. El día 01 de junio de 2021 al no haber recibido respuesta la apoderada de la señora LIGIA PENAGOS se acercó de manera conciliatoria a la dirección antes mencionada buscando un diálogo respetuoso y productivo, donde los aquí arrendatarios manifestaron que 6 meses era muy poco tiempo de entrega y que por la antigüedad que tenían habitando el lugar ellos solicitaban que dentro de la transacción quedara estipulado que no podía la propietaria arrendar para un local comercial de lavandería pues eso les perjudicaría, en respuesta a ello aclaró que ellos estaban incumpliendo un contrato y ese beneficio se perdía pues necesitaba la propietaria la restitución del inmueble y el pago de los cánones aún más aclarando que la propietaria del inmueble es un adulto mayor, y se ha dado un incumplimiento permanente desde el año 2020 que ha perjudicado a la demandante.

1.1.9. Que la parte demandada menciona que a raíz de la pandemia no han podido trabajar, pero el detrimento de los ingresos de la demandante se han visto afectados y más aún cuando tienen voluntad de vender el inmueble lo que la entrega por parte del demandado es de vital importancia.

1.1.10. El aquí arrendatario señor GEDEON CORTES y la señora coarrendataria RITA HERLINDA SUAREZ a la fecha se encuentran en mora de los cánones de arrendamiento de los meses de ENERO-FEBRERO-MARZO-ABRIL –MAYO- JUNIO del año 2020.

1.1.11. El aquí arrendatario señor GEDEON CORTES y la señora coarrendataria RITA HERLINDA SUAREZ, no han restituido el bien inmueble ubicado en la 9 No.5-32/34 en el municipio de Tocancipa centro, aun siendo ello solicitado desde el día 22 de noviembre del 2020 por incumplimiento del contrato cláusula primera, cláusula séptima, cláusula novena.

Con base en los hechos narrados, realiza las siguientes:

1.2. Peticiones.

Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre la demandante LIGIA PENAGOS MORENO en calidad de arrendadora y los señores GEDEON CORTES SUAREZ y RITA HERLINDA SUAREZ en calidad de arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la calle 9 No.5-32/34 en el municipio de Tocancipa, identificado con Matrícula inmobiliaria No. 176-61477; por incumplimiento en el en el pago del canon de arrendamiento en las fechas estipuladas.

En consecuencia, se ordene a la parte demandada a restituir a la demandante, el inmueble arrendado y se disponga la práctica de diligencia de entrega.

Y que se ordene el pago de los cánones de arrendamiento dejados de percibir a la fecha de la diligencia de entrega.

1.3. Historia Procesal.

La demanda fue admitida por auto de 6 de septiembre de 2021.

Los demandados GEDEON CORTES SUAREZ y RITA HERLINDA SUAREZ GUERRERO fueron notificados por aviso, el primero de ellos confirió poder y contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones, y la segunda guardó silencio.

Mediante auto del 6 de abril de 2022, se dispuso tener por notificados a los demandados y no escucharlos de conformidad al artículo 384 numeral 4º del C.G.P. el cual establece que si la demanda se fundamenta en falta de pago en la renta, el demandado no será oído en el proceso hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada en la demanda, tienen los cánones de arrendamiento adeudos, allí se indicó en síntesis que de las pruebas arrimadas al plenario no se evidencia el pago de la totalidad de los cánones de arrendamiento causados y aludidos en la demanda como debidos. Por lo que se dispuso no escuchar a la demandada al no cumplir con la carga procesal antes mencionada.

El auto del 6 de abril de 2022 fue objeto de recurso de reposición por parte del demandado GEDEON CORTES SUAREZ, al cual en auto de esta misma fecha se dispuso no dar trámite, pues la parte demandada no cumplió con la demostración del pago de los cánones alegados como debidos, de conformidad al artículo 384 del C.G.P.

En ese orden estando el proceso en estado de dictar sentencia a ello se procede previas las siguientes,

2. CONSIDERACIONES

2.1. De los requisitos formales del proceso. El trámite adelantado se ha desarrollado con sujeción a los requisitos formales requeridos para proveer de fondo sobre lo pretendido, sin que se observe causal alguna de nulidad procesal que invalide la actuación

surtida.

2.2. Precisión de los extremos litigiosos y problema jurídico. En la demanda se afirma el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones pactados como consecuencia del contrato de arrendamiento del bien inmueble dado en tenencia, objeto de aquel, situación que no fue desvirtuada por la parte demandada. Por esta razón, deberá este Despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la existencia de un contrato de arrendamiento y la mora o no pago del canon, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución perseguida.

2.3. Del contrato de arrendamiento. Para el presente asunto se pretende la terminación de un contrato de arrendamiento. Para el efecto, se tiene acreditado dentro del proceso la existencia de la relación contractual que ata a las partes, tal y como se desprende del documento obrante a folio 3, el cual es el contrato de arrendamiento suscrito entre LIGIA PENAGOS MORENO en calidad de arrendadora y la parte demandada GEDEON CORTES SUAREZ y RITA HERLINA SUAREZ GUERRERO en calidad de arrendatarios, en donde se acordó el valor del canon en la suma de 1.500.000, y se determinó que el inmueble a arrendar es el ubicado en la calle 9 No. 5-32/34 ubicado en el municipio de Tocancipá. El contrato que se analizó exhaustivamente coligiendo que reúne los requisitos exigidos por el numeral 1 del artículo 384 del C.G.P. para adelantar el proceso y los propios de la ley sustancial. Es así que la existencia del contrato está demostrado con el documento privado aportado y suscrito por la parte demandada, quien no lo tachó de falso oportunamente, razón por la cual queda con el carácter de auténtico y ofrece plena prueba contra ella de conformidad con lo dispuesto en el Art.244 del C.G.P.

Aunado a lo anterior, téngase presente que la relación tenencial no fue cuestionada por la parte demandada, por lo que se tiene superado este tópico y se proseguirá con el análisis de la solicitud de tutela concreta referente a la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución del bien.

Así las cosas, sin equívoco se avizora que existe un contrato de arrendamiento entre los extremos. Acorde como se contrae en el art. 1602 del C. C., el cual estipula que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales. El derecho que reclaman el arrendatario se encuentra en cabeza suya y debe zanjarse o dirimirse a través de la acción respectiva, de las estipuladas en la ley, dado que de todo lo acontecido se colige que existe un contrato de arrendamiento suscrito por las orillas procesales, el cual se encuentra vigente y regulado conforme a la fecha de su suscripción u origen por el Código de Comercio.

El art. 1973 del C. C., define el arrendamiento como un contrato en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso y goce de la cosa y la otra a pagar un precio determinado por ese goce, por lo que las obligaciones del arrendador se contraen a permitir durante el tiempo de duración del contrato el uso y disfrute de la cosa y del arrendatario a usarla en los términos del contrato, conservarla en el mismo estado que la recibió, entregarla en iguales condiciones y pagar el precio y la renta del arriendo.

El incumplimiento de estas obligaciones presupone la exigibilidad por mora, la falta del pago del canon alegada a tiempo, es una negación no susceptible de prueba, por lo que corresponde a la parte pasiva que aporte prueba del hecho afirmativo del pago.

2.4 De la causal invocada. La parte demandante solicita la terminación del contrato bajo la causal de falta de pago en el canon de arriendo. Afirma que la parte demandada y arrendataria incumplió con el pago de los cánones desde enero de 2021.

Frente al cargo o causal invocado se debe sentar, que la obligación de pagar el precio dentro del término pactado y en el lugar convenido, representa la obligación esencial del arrendatario y su violación determina el incumplimiento del contrato y surge para el arrendador el derecho alternativo de exigir la terminación del arriendo o la ejecución de la prestación omitida, art. 2002 del C. C.

Se puede colegir entonces que el incumplimiento en el pago del canon pactado constituye causal para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento y en consecuencia la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento.

En el caso en examen, como se dejó anotado la parte demandante acreditó la existencia del contrato de arrendamiento y está demostrado fehacientemente que la parte demandada incumplió en pagar el precio o canon de la renta, toda vez que aquella no acreditó el pago total de los cánones adeudados.

Por lo expuesto la causa legal de terminación del contrato de arrendamiento alegada por la parte demandante consistente en la mora y falta de pago de la renta, se tiene debidamente probada con la sola manifestación en la demanda del NO PAGO, pues éste es un hecho de NEGACION INDEFINIDA (Art.167 del C.G.P.), el cual está eximido de prueba por quien lo alega; trasladándose la carga probatoria del hecho contrario positivo del PAGO a la parte demandada, la que no lo acreditó dentro de la oportunidad legal, quedando configurada la causal.

En consecuencia, como la parte demandada no cumplió la carga procesal oportunamente, existe prueba del contrato de arrendamiento y de la causal invocada para la terminación de éste y no siendo necesario el decreto de pruebas de oficio, el Juzgado al tenor del artículo 384 numeral tercero del C.G.P., dictará sentencia accediendo a las pretensiones.

En lo que atañe a las costas del proceso, se fijan como agencias en derecho en la suma de \$500.000, para efectos de ser incluidas en la liquidación de costas de única instancia.

Así las cosas y en mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Tocancipá, administrando justicia en nombre de República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR legalmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito por **LIGIA PENAGOS MORENO** en calidad de arrendadora y los señores **GEDEON CORTES SUAREZ** y **RITA HERLINDA SUAREZ GUERRERO** en calidad de arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la Calle 9 No.5-32/34 del municipio de Tocancipá, por la causal de falta de pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: ORDENAR como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, **la restitución** del aludido inmueble. La entrega la hará la parte demandada a la demandante dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo. Advirtiéndose que en caso de no hacer la entrega voluntariamente se procederá con el lanzamiento.

TERCERO: **CONDENAR** en costas y agencias en derecho en esta instancia a la parte demandada y a favor de la demandante, conforme el artículo 365 del C. G. del P; las cuales serán liquidadas en el momento procesal oportuno.

QUINTO: FIJAR como agencias en derecho, la suma \$500.000 las cuales deberán incluirse en la liquidación de costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

JULIO CESAR ESCOLAR ESCOBAR
Juez

PM

La anterior providencia se notificó por anotación en el **ESTADO No. 25 DE AGOSTO 10 DE 2022** a las 8:00 a. m.
Secretaria,

YENNY MARCELA LEON
MESA

Firmado Por:
Julio Cesar Escolar Escobar
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado Promiscuo Municipal
Tocancipa - Cundinamarca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5f726fdef815487396bf48be70f9c9d5ae92fb092155028187705842e4848f1b**
Documento generado en 09/08/2022 10:57:34 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>