

RAMA JUDICIAL



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE ROLDANILLO

Roldanillo, primero (1º) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Radicación: 76-622-40-03-001-2022-00143-00
Referencia: Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: Octavio Padilla Tascón
Demandado: José Gustavo Henao Molina
Sentencia: 037

ANTECEDENTES

Corresponde al Juzgado proferir sentencia de única instancia dentro del proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado adelantado por el señor Octavio Padilla Tascón en contra del señor José Gustavo Henao Molina, por la causal de mora en el pago de los cánones de renta.

TRÁMITE PROCESAL

En la demanda se indicó que el 15 de octubre de 2016 el ciudadano Octavio Padilla Tascón, en forma verbal dio en arrendamiento al señor José Gustavo Henao Molina una bodega ubicada en el Corregimiento de Santa Rita, jurisdicción de Roldanillo, inscrita con matrícula inmobiliaria 380-16526, alinderada por el Norte con predio de Juan Vivas, Sur con predio de los Valderrama, Oriente con predio de Juan Vivas y Occidente con la carretera que de Roldanillo conduce a La Unión.

Así mismo, se informó que en el contrato verbal de arrendamiento se pactó un canon de renta de \$500.000 mensuales, pagadero anticipado dentro de los 5 primeros días de cada mes, con incremento anual del 5%, sin embargo, a la fecha de presentación de la demanda el arrendatario José Gustavo Henao Molina estaba en mora de pagar los cánones de renta causados desde noviembre de 2018, por lo que el arrendador Octavio Padilla Tascón solicitó se declare la terminación del contrato de arrendamiento, se ordene la restitución del inmueble y se condene al arrendatario al pago de costas procesales.

Como elementos de juicio se allegaron al expediente las declaraciones extra-juicio de los señores Fernando Arango Posada y German Augusto Ruiz Jiménez que dan cuenta de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

Encontrada ajustada a derecho la demanda de la referencia, el Juzgado por auto No. 1246 del 01 de agosto de 2022 admitió la misma y posteriormente, conforme providencia 1343 del 16 de agosto de 2022, se ordenó el embargo y secuestro de los bienes muebles y enseres que se encuentren guarnecidos en el inmueble objeto de restitución.

El demandado José Gustavo Henao Molina fue debidamente notificado conforme lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 por medio del correo electrónico institucional de este juzgado en la fecha 12 de octubre de 2022 y, dentro del término legal de traslado, el demandado manifestó que incumplió con el pago del canon de arrendamiento por dificultades económicas, al paso que solicitó un término de 40 días para restituir el bien inmueble objeto de demanda, sin que formulara excepción alguna ni diera cumplimiento a lo establecido en el artículo 384-4 del CGP.

En ese orden de ideas, se impone no escuchar al demandado y dictar sentencia en los términos solicitados, en virtud de lo previsto en el artículo 384-3 del CGP.

CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS

Decisiones Parciales.

Encuentra el Despacho que en el sublite se reúnen todos los presupuestos procesales de ley, vale decir, la demanda es apta formalmente, los intervinientes tienen capacidad procesal para ser parte y han comparecido en forma legal al proceso, además de ser el Juzgado competente para conocer del asunto en razón a la ubicación del inmueble, la naturaleza del proceso y su cuantía. Por lo demás, no se avizora vicio de nulidad que invalide la actuación surtida.

Fundamentos jurídicos.

Según el artículo 1973 del C.C., *"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"*.

Este contrato de arrendamiento se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio.

Como todo contrato bilateral, genera obligaciones recíprocas, y en tal virtud, el arrendador se obliga a entregar al arrendatario la cosa arrendada, mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada, pues así se desprende del artículo 1982 del C.C. Por su parte, el arrendatario está obligado a pagar la renta en el periodo acordado, darle al bien la destinación acordada, realizar las mejoras locativas y restituir el bien al finalizar el contrato. (arts. 1996, 1998, 2000 y 2005 C.C.)

Entretanto, el incumplimiento de una de las partes en las obligaciones legales o contractuales del contrato de arrendamiento da lugar a que el contratante cumplido pueda exigir al juez que ordene su cumplimiento o que declare la terminación del contrato.

En cuanto a la acreditación del no pago de la renta, la Corte Constitucional en sentencia C-070 de 1993 puntualizó que:

"La causal de terminación del contrato de arrendamiento por

falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual 'incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión'. Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dadas las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos. (...) El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones”.

Así las cosas, cuando la causal de restitución es la falta de pago, hay un desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado, la cual obedece al principio de celeridad y eficacia del proceso, por ser éste un requisito de fácil cumplimiento para el obligado, pues de conformidad con la costumbre más extendida, al pago del canon los arrendatarios reciben por parte de su arrendador el correspondiente recibo, siendo ésta la prueba que debe allegarse al plenario a fin de acreditar que el demandado cumplió con su carga contractual.

Caso Concreto:

Al respecto, tenemos que al expediente se allegaron las declaraciones extra-juicio rendidas por los señores Fernando Arango Posada y German Augusto Ruiz Jiménez que dan cuenta que en octubre de 2016, de forma verbal, el demandante Octavio Padilla Tascón dio en arrendamiento al señor José Gustavo Henao Molido una bodega ubicada en el Corregimiento de Santa Rita, jurisdicción de Roldanillo, el cual mide 8 m de frente por 18 metros de fondo, pactándose un canon de renta de \$500.000, contrato que continúa vigente.

Igualmente, en la demanda se indicó como causal de terminación del contrato, la falta de pago de la renta desde noviembre de 2018, negación indefinida que invertía la carga de la prueba en el demandado, a quien le incumbía probar el pago, sin que dentro del término legal se opusiera a las pretensiones ni acreditase el pago de los cánones que se dicen adeudados,

por tanto, hay lugar a presumir cierto tal supuesto de facto de mora, y por ende, no puede menos el Juzgado que dar aplicación a lo preceptuado en el numeral 3 del artículo 384 del CGP, dictando sentencia ordenando la restitución.

Finalmente, se condenará en costas a la parte demandada, para lo cual se fijará como agencias en derecho el equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente (\$1.000.000). Al liquidarse las costas por secretaría, inclúyase este valor.

En virtud y mérito de lo expuesto, el JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE ROLDANILLO VALLE, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

R E S U E L V E

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre el señor Octavio Padilla Tascón en calidad de arrendador, y el señor José Gustavo Henao Molina como arrendatario, sobre la bodega ubicada en el Corregimiento Santa Rita de este Municipio, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 380-16526 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo Valle, alinderado conforme lo indicado en la parte inicial de la presente sentencia, por el no pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de octubre de 2018.

SEGUNDO: ORDÉNESE al demandado José Gustavo Henao Molina en calidad de arrendatario, RESTITUIR el bien inmueble en mención al demandante Octavio Padilla Tascón o a quien sus derechos represente, dentro del término de ejecutoria de la presente sentencia.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Liquídense por secretaría.

CUARTO: FIJAR como agencias en derecho la suma de \$1.000.000. Al liquidarse las costas por secretaría, inclúyase este valor.

QUINTO: CUMPLIDO lo anterior, archívese el expediente, previa cancelación de su radicación en los libros respectivos.

N O T I F Í Q U E S E

La Juez,

MAGDA DEL PILAR HURTADO GOMEZ

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE ROLDANILLO
SECRETARIA

Roldanillo, **02 DE NOVIEMBRE DE 2022**
Notificado por Anotación en Estado de la misma
fecha.

ALEXANDER CORTES BUSTAMANTE
Secretario

Firmado Por:
Magda Del Pilar Hurtado Gomez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
Roldanillo - Valle Del Cauca

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: **f2f306f125c5da2a17ec6cb73470e9c74b63d81c65e15740e0764af5778f4905**

Documento generado en 01/11/2022 05:59:39 PM

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