

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PRIMERO PROMISCO MU MUNICIPAL DE FLORIDA

SENTENCIA No. 003

PROCESO: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: MERARDO RAMOS ZAPATA C.C. 16.239.966
DEMANDADO: RUBEN DARIO ORDOÑEZ RUDA C.C. 14.697.869
RADICACION: 76 275 40 89 001 2020 00291 00

Florida, Valle del Cauca, 17 de agosto del 2023

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde a este Despacho Judicial proferir decisión de fondo mediante sentencia de única instancia dentro del proceso de la referencia.

Como quiera que el presente proceso está sometido al trámite verbal sumario, debido a que su cuantía es mínima, según establece el inciso final del artículo 390 del C. G. del P., el Juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392 del mencionado código, si las pruebas aportadas con la contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.

Por lo tanto, como en este caso no hubo oposición y las pruebas aportadas con la demanda son suficientes para resolver el litigio, habida cuenta que la Curador Ad-Litem que actúa en representación de la parte demandada, desistió al interrogatorio de parte solicitado para el demandante; sin haber más pruebas pendientes por practicar o decretar, se configura la causal aludida que se encuentra en armonía con el numeral 2º del artículo 278 del C. G. del P., entonces se proferirá sentencia escrita.

ANTECEDENTES

Los hechos que originan la presente demanda se sintetizan de la siguiente manera:

El demandante MERARDO RAMOS ZAPATA, identificado con la C.C. 16.239.966 de Florida, Valle del Cauca, en calidad de arrendador, celebró un contrato de arrendamiento en el 28 de diciembre del año 2013, con el demandado RUBEN DARIO ORDOÑEZ RUDA, identificado con la C.C. 14.697.869, en calidad de arrendatario, sobre el inmueble rural denominado FINCA BELLA VISTA, ubicada en el corregimiento de la DIANA jurisdicción de este municipio, el cual obra del folio 5 y 6 del expediente físico.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de un (1) año contado a partir del 28 de diciembre del 2013 y el arrendatario se obligó inicialmente a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma \$150.000, pago que debía efectuar el demandado anticipadamente por año (cláusula 3 del contrato).

El arrendatario ha incumplido en el pago de los cánones de arrendamiento desde el año 2013 que dejó pendiente un saldo de \$ 500.000, y adeudando los años 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020, hasta el momento de la presentación de la demanda, el deudor continuaba disfrutando del inmueble, persistiendo con el incumplimiento del contrato.

En consecuencia, el demandante, a través de su apoderado judicial, pretende: i) que se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito con el demandado RUBEN DARIO ORDOÑEZ RUDA, ii) que se ordene la restitución del inmueble arrendado, iii) que, de no realizarse la entrega del bien, se comisione a la entidad correspondiente para tal efecto y iv) Condena en costas a la parte demandada.

ACTUACIÓN PROCESAL

- La demanda fue presentada el día 18 de diciembre del 2020 ante el correo de reparto, correspondiéndole el conocimiento del asunto a este despacho judicial.

- Mediante el auto Nro. 102 del 14 de abril del 2021, este despacho inadmitió la demanda, concediendo un término de 5 días para subsanar, providencia que se notificó por estado electrónico Nro. 10 del 16 de abril de esa misma anualidad.
- El apoderado de la parte demandante subsanó la demanda el 23 de abril del 2021.
- El 24 de mayo del 2021, mediante el auto 59, este despacho rechazo la demanda.
- El 27 de mayo del 2021, el apoderado de la parte demandante interpuso recurso de reposición.
- El 12 de agosto del 2021, el despacho mediante el auto 225, resolvió dejar sin efecto la providencia que rechazo la demanda y en su lugar admitió la misma.
- El 20 de octubre del 2021, el apoderado aportó la notificación que trata el artículo 291 del C.G. del P.
- El 22 de noviembre del 2021, el apoderado aporato la notificación que trata el artículo 292 del C.G. del P., que la realizó como una comunicación por medio del señor ARTURO DE JESUS ALVAREZ VELASQUEZ, presidente de la asociación de juntas de acción comunal Florida, Valle.
- El 24 de marzo del 2022, mediante providencia de esa misma calenda, no se aceptó las notificaciones, toda vez que no estaban ajustadas a derecho.
- Por ser zona rural y roja del municipio, el apoderado de la parte demandante, solicito a este despacho que se ordene el emplazamiento e inclusión en el registro nacional de personas emplazadas.
- El 07 de julio del 2022, este despacho mediante providencia de esa misma calenda, se ordenó el emplazamiento y la inscripción en el registro nacional de personas emplazadas.
- El 18 de julio del 2022, se registró la inscripción en el registro nacional de personas emplazadas, en la plataforma JUSTICIA SIGLO XXI WED, de la rama judicial del poder público.
- Mediante providencia del 13 de octubre del 2022, se designó a la abogada SEGUNDA ELENA RODRIGUEZ FINO, como curadora del demandado.
- El 26 de octubre la curadora acepto el cargo designado por este despacho judicial.
- El 10 de noviembre del 2022, la curadora contestó la demanda y solicitó

interrogatorio de parte como prueba, sin oponerse a las pretensiones, ni tachar los hechos de falso.

- El 24 de noviembre de la misma anualidad mediante el auto 461, se decretaron las pruebas y se fijó fecha para audiencia para el día 30 de enero del 2023, que por actos urgentes no se pudo llevar a cabo.
- Mediante el auto 388 del 30 de marzo del 2023, este despacho reprogramó la audiencia de pruebas para el día MIERCOLES 07 DE JUNIO DEL 2023 A LAS 9:00 A.M.
- El 15 de mayo del 2023, la curadora manifestó que desistía del interrogatorio de partes.

PROBLEMA JURIDICO

En pro de dilucidar la tesis respecto de la cual se pronunciará el Despacho, es preciso plantear el problema jurídico, el cual se relaciona a continuación:

¿El demandado **RUBEN DARIO ORDOÑEZ RUDA** incumplió el contrato de arrendamiento por el no pago de los cánones de arrendamiento?

CONSIDERACIONES

El contrato puede celebrarse de manera verbal o escrita y genera obligaciones recíprocas. La principal obligación que surge para el arrendatario la constituye precisamente el pago de la renta que debe realizar al arrendador en la forma y términos establecidos en el contrato. De ahí que sea procedente el acuerdo de las partes sobre el pago del precio de los cánones en forma anticipada. Cuando así se ha estipulado nace para el arrendatario la obligación de pagar anticipadamente por constituir ese acuerdo de voluntades una Ley para los contratantes, de conformidad con lo previsto en el artículo 1602 del estatuto civil, y si el arrendatario no satisface el pago en el tiempo convenido, incurre en incumplimiento del contrato por mora en el pago del precio o renta acordada.

CASO CONCRETO

En consonancia con el petitum de la demanda, en el presente caso la causal alegada por la parte actora es la falta de pago o mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Se incorporó al plenario la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sobre el inmueble materia de restitución, documento suscrito en 28 de diciembre del 2013, con un término de duración de un (1) año, contado a partir de la fecha de suscripción del contrato, en el cual el arrendatario se comprometió, entre otros, a cancelarle a la parte arrendadora el canon de arrendamiento anualmente adelantado cada periodo contractual, documento que se aportó en copia, y que tiene plena validez por no haber sido tachado de falso.

El numeral 1º del artículo 1608 del C. Civil determina que el deudor está en mora *"Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley, en casos especiales, exige que se requiera al deudor para constituirlo en mora..."*

Es entendido de acuerdo con la Ley que las afirmaciones y negaciones indefinidas no requieren de prueba (art. 167 del C. G. del P.)

Por lo tanto, le basta al arrendador afirmar que no se le han cubierto los cánones de arrendamiento correspondientes a determinado lapso de tiempo, para que haya de presumirse verdadero tal hecho, en tanto que el arrendatario no presente la prueba del hecho afirmativo del pago por los valores adeudados.

Sumado a lo anterior, se debe tener en cuenta lo establecido en el inciso segundo del artículo 225 del C. G. del P., según el cual **"Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el Juez como un indicio grave de inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y a calidad de las partes justifiquen tal omisión"** (Subrayas del despacho).

Dado que en el presente caso la carga de la prueba de desvirtuar lo aducido por la

parte actora en el libelo, respecto de la no cancelación de los cánones de arrendamiento invocados en la demanda, le correspondía al demandado y, como quiera que este no lo hizo, pues guardó silencio, debe concluirse que la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento aducidos por la parte demandante aparece acreditada. En consecuencia, se impone acceder a las pretensiones deprecadas por la parte actora..

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE FLORIDA, VALLE DEL CAUCA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado el 28 de diciembre del 2013 entre **MERARDO RAMOS ZAPATA** identificado con la C.C. 16.239.966, como arrendador, y **RUBEN DARIO ORDOÑEZ RUDA**, identificado con la C.C. 14.697.869, como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en el corregimiento de la **DIANA, FINCA BELLA VISTA** con ficha catastral 76275000200070008000, por la causal de mora en el pago establecida en la cláusula tercera del contrato celebrado.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado **RUBEN DARIO ORDOÑEZ ZAPATA**, quien se encuentra representado por CURADOR AD-LITEM, Dra. Segunda Elena Rodríguez Fino; a fin de que **RESTITUYA** al arrendador, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el inmueble materia de la presente litis.

TERCERO: En caso de no llevarse a cabo en forma voluntaria la entrega del mencionado bien en el plazo concedido para tal efecto se ordena, **COMISIONAR** a **SECRETARIA DE GOBIERNO del MUNICIPIO DE FLORIDA, VALLE**, para que practique la diligencia de entrega del bien inmueble, cuya ubicación se encuentra

referenciada en el contrato de arrendamiento.

CUARTO: OFICIAR al **EJERCITO NACIONAL DE COLOMBIA Y/O POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA** adscriptos al **MINISTERIO DE DEFENSA**, para que le preste el acompañamiento necesario al delegado de la **SECRETARIA DE GOBIERNO** del **MUNICIPIO DE FLORIDA, VALLE**, teniendo en cuenta la situación de orden público que se presenta en la **ZONA** de **UBICACIÓN DEL INMUEBLE**.

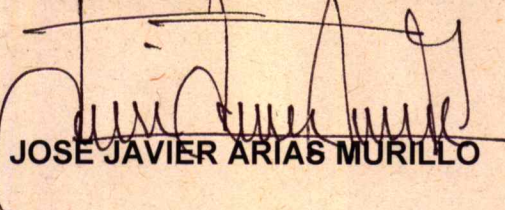
QUINTO: ACREDÍTESE el pago de los gastos de curaduría a cargo de la parte demandante.

SEXTO: ABSTÉNGASE de librarse los oficios correspondientes hasta que no se haya acreditado el numeral quinto de esta providencia.

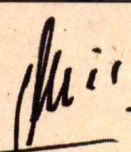
SÉPTIMO: CONDENAR al pago de costas y agencias en derecho a la parte demandada, según lo previsto en los artículos 365 y 366 del C. G. del P. **LIQUÍDENSE** por la Secretaría las primeras y **FÍJENSE** como agencias en derecho, la suma un salario mínimo mensual legal vigente.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

El juez,


JOSE JAVIER ARIAS MURILLO

La presente decisión se notifica por Estados
Electrónicos Nro. 5-45 de fecha
12 2 AGO 2023.


Álvaro A. Cardona Gutiérrez
Secretario