



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
Versalles, Valle del Cauca, febrero veintitrés (23) de dos mil veintiuno (2021).-

SENTENCIA CIVIL Nº 001

Radicación: 2019-00042-00

I. OBJETO DE ESTE PROVEÍDO:

Procede el despacho a proferir la decisión que en derecho corresponde en el presente proceso verbal de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, instaurado a través de apoderado judicial por la señora VALERIA RESTREPO CASTAÑEDA en contra de los señores JAIME ALBERTO SERNA ZAPATA y CARLOS HUMBERTO TORO SERNA, de conformidad con lo establecido en el artículo 384 numeral 4 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES FÁCTICOS

Solicita la demandante se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, el día 01 de abril de 2017 y cuyo objeto recae sobre el inmueble ubicado en el área rural del municipio de Versalles en La Finca LOS POMOS vereda BATAMBAL corregimiento de Quebrada Grande, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 380-6786.

El contrato de arrendamiento, fue celebrado inicialmente por el término de tres años a partir de la fecha indicada, el cual fue prorrogado por acuerdo de las partes; los arrendatarios se obligaron a pagar un canon mensual de \$1.750.000.00.

La parte demandada incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento en la forma estipulada en el contrato, e incurrió en mora en el pago de los mismos, a partir de diciembre de 2018.

Que, a pesar del acuerdo conciliatorio celebrado el 18 de marzo de 2019 en casa de justicia del municipio de Cartago Valle, consistente en que los arrendatarios pagarían la suma de

cuatro millones \$4,000.000 de pesos por concepto de arrendamiento de los meses de diciembre de 2018, enero y febrero de 2019, se incumplió con lo pactado, adeudando un saldo por valor de \$1,325,000 sobre el valor acordado.

Así mismo, dio a conocer la demandante que los arrendatarios adeudan los siguientes cánones: marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2019 por \$1.750.000 cada mes.

Los anteriores hechos son fundamento de las siguientes pretensiones:

Declarar mediante sentencia la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre la señora VALERIA RESTREPO CASTAÑEDA en su condición de arrendadora y los señores JAIME ALBERTO SERNA ZAPATA y CARLOS HUMBERTO TORO SERNA en calidad de arrendatarios.

Como consecuencia de lo anterior la desocupación del inmueble y su correspondiente referido a la señora RESTREPO CASTAÑEDA.

Que se decrete el embargo y secuestro de los bienes muebles con el fin de garantizar el pago de los cánones causados y los que se lleguen a causar, así como las costas del litigio.

Que no sean oídos los demandados hasta tanto no cancelen los cánones causados y adeudados y los que se llegaren a causar mientras vivan en el inmueble

Que no sean oídos los demandados hasta tanto no se cancelen los servicios públicos de energía por valor de \$644.750

III. ACTUACIÓN PROCESAL:

Se radica la presente demanda en la secretaría de este Despacho el día 05 de septiembre de 2019, y, luego de subsanar los defectos de que adolecía el escrito inicial, fue admitida mediante auto No. 093 de fecha 03 de octubre de 2019, ordenándose correr traslado a los demandados por el término de veinte (20) días, el cual se notificó de forma personal el día 21 de enero de 2020 corriendo los términos de traslado hasta el día 18 de febrero de 2020; término dentro del cual los demandados guardaron silencio.

Dentro del presente trámite se ordenó decretar el embargo de los bienes muebles de propiedad de los demandados auto (I) No. 116 de fecha 15 de noviembre de 2019.

Se practicó la diligencia de secuestro el 21 de enero de 2020 y el 14 de febrero de 2020 se presentó oposición al secuestro de los bienes muebles, por lo que este Despacho mediante auto interlocutorio de fecha octubre 08 de 2020 ordenó prestar caución previo a citar a la audiencia para la práctica de pruebas, sin que se cumpliera con dicha carga, se continua con el trámite del proceso.

Como quiera que dentro del presente trámite los demandados guardaron silencio, se procederá a emitir sentencia anticipada conforme a los preceptos del art 278 del C.G.P. Previo las siguientes:

IV. CONSIDERACIONES:

La demanda reúne las exigencias legales, como son la demanda en forma, capacidad procesal y jurídica de las partes y la competencia del Juzgado para conocer del mismo, no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida, lo que implica proferir decisión meritoria.

Se trata aquí del ejercicio de la acción tendiente a recuperar para la parte demandante la tenencia del bien dado en arrendamiento, alegándose el incumplimiento del contrato de arrendamiento por falta del pago de las renta ya aludida, y el incumplimiento en el pago de los servicios públicos domiciliarios, siendo claro que la celebración y vigencia del contrato de arrendamiento respecto del inmueble materia de restitución se halla plenamente acreditadas con las pruebas aportadas por la parte actora.

Se incorporó al plenario la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre VALERIA RESTREPO CASTAÑEDA, como arrendador, JAIME ALBERTO SERNA ZAPATA y CARLOS HUMBERTO TORO SERNA, como arrendatarios, documento que tiene pleno valor probatorio por cumplir las exigencias previstas en el artículo 244 del C. G. del P.

Acorde con dicho documento se tiene que las partes se encuentran vinculadas por un contrato de arrendamiento celebrado el día el 01 de abril del año 2017, con un término de duración de 3 años, y sobre un inmueble el cual se destinaría para la siembra de caña panelera, bosques y cultivos transitorios, como: arracacha frijol y maíz; en el mismo contrato se acordó en forma expresa que el canon mensual de arrendamiento sería de \$1.750.000,00, mensuales durante todo el periodo del contrato pagadero por cuotas vencidas. Contrato que según manifestación de la demandante se prorrogó por voluntad de las partes.

La arrendadora invoca que la parte demandada (arrendatarios) no le ha cancelado los cánones correspondientes a los siguientes períodos: a) de marzo a agosto de 2019 b) 1'325.000 correspondiente al saldo de los meses de diciembre de 2018, enero y febrero de 2019.

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

La negación de que no se han cubierto cánones de arrendamiento constituye una negación sustancial o absoluta, indefinida, que no implica ninguna afirmación opuesta, indirecta o implícita. Por lo tanto, bástale 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.

Es así como se acusa incumplimiento, por el no pago de los cánones de arrendamiento arriba señalados, y la falta del pago del servicio público de energía; el extremo pasivo de la litis, notificados en legal forma del auto admisorio de la demanda, no acreditaron encontrarse al día en el pago de los cánones de arrendamiento, debiendo la parte demandada demostrar el pago oportuno, cuestión que aquí no tuvo ocurrencia, configurándose así la causal suficiente para acceder a las pretensiones del libelo introductorio, con sujeción a lo manifestado y con claro apoyo en lo previsto en el numeral 4 inciso segundo y numeral 3 del artículo 384 del C.G. del Proceso.

Por último, como quiera que dentro del presente proceso se encuentran embargados y secuestrados bienes del demandado se ordenará NOTIFICAR Y REQUERIR al SECUESTRE designado, señor JUAN ARTEMO ARBELAEZ SALDARRIAGA, con el fin de que proceda a rendir cuentas comprobadas de su gestión dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

En consecuencia EL Juzgado:

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento de bien inmueble arrendado, celebrado entre las partes en litigio, por lo expuesto con anterioridad.

SEGUNDO: DECRETAR la restitución del bien inmueble ubicado en el área rural del municipio de Versalles en La Finca LOS POMOS vereda BATAMBAL corregimiento de Quebrada

Grande, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 380-6786. en favor de la parte actora y en contra de la parte demandada.

Se procede a fijar la hora de las NUEVE DE LA MAÑANA (9:00AM) DEL DÍA MARTES DOS (02) DE MARZO DE 2021, para realizar la diligencia de entrega respectiva.

Para la realización de dicha diligencia y con el propósito de ser efectiva, ofíciase a la Policía de Nacional para que preste las medidas necesarias de protección.

Comuníquese a los demandados y demás personas indeterminadas que habiten el inmueble, para que procedan con la entrega del inmueble en la fecha programada.

TERCERO: NOTIFICAR Y REQUERIR al SECUESTRE designado, señor JUAN ARTEMO ARBELAEZ SALDARRIAGA, con el fin de que proceda a rendir cuentas comprobadas de su gestión dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

CUARTO: CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada, por secretaría Tásense.

NOTIFÍQUESE

YARY VIVIANA PEREZ SALAZAR
Juez

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular official stamp. The stamp contains the text "JUEZ" at the bottom and "YARY VIVIANA PEREZ SALAZAR" in the center. The signature is written in a cursive style, with the word "NOTIFÍQUESE" written above it.