

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL
HOY 005 TRANSITORIO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
Ibagué - Tolima, Septiembre Dos de Dos Mil Veintidós

Ref.: RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO
Radicación: 005-2021-00661-00
Demandante: MARIELA VANEGAS
Demandado: JHON FREDY LOZANO SIERRA

OBJETIVO:

Proferir el fallo que en derecho corresponda dentro del presente proceso de restitución de inmueble arrendado adelantado a través de apoderado por MARIELA VANEGAS contra JHON FREDY LOZANO SIERRA Y ADRIANA MILENA ROMERO REYES.

HECHOS:

MARIELA VANEGAS, actuando en causa propia por tratarse de un proceso de mínima cuantía, demandó a JHON FREDY LOZANO SIERRA Y ADRIANA MILENA ROMERO REYES, para que por los trámites pertinentes se declare terminado el contrato de arrendamiento a que hace referencia el documento arrimado con la demanda, por el incumplimiento en el pago de los cánones desde el mes de enero de 2019 y hasta la fecha de la presentación de la demanda.

PRETENSIONES:

Que como consecuencia se declare judicialmente terminado el contrato verbal de arrendamiento del predio urbano, celebrado entre las partes el 15 de enero de 2018, entre MARIELA VANEGAS como arrendador y JHON FREDY LOZANO SIERRA Y ADRIANA MILENA ROMERO REYES como arrendatarios, ordenando la desocupación y la entrega del inmueble ubicado en la Manzana D Casa1 B/Los Comuneros, hoy corresponde a la nomenclatura modificada por el Municipio K 1 A-75-A-02 B/ Comuneros de Ibagué.

TRAMITE PROCESAL:

Mediante auto calendarado Enero Trece de Dos Mil Veintidós, el Juzgado admitió la demanda y ordenó correr traslado por el término legal de diez (10) días a los demandados JHON FREDY LOZANO SIERRA Y ADRIANA MILENA ROMERO REYES, quien fue notificado conforme lo establece el decreto 806 de 2020, en el término concedido guardó silencio, conforme se desprende de la constancia secretarial.

CONSIDERACIONES:

PRESUPUESTOS PROCESALES:

Doctrina y jurisprudencia han atribuido esta denominación a aquellos requisitos que necesariamente deben concurrir al proceso para que la relación jurídica procesal se integre regularmente y el Juzgador pueda decidirla con providencia de mérito, esto es, con trascendencia a la cosa juzgada materia; para lo cual previamente a adentrarse en el estudio de las pretensiones y excepciones debe ocuparse de su estudio y determinación, pues en el supuesto de que observe ausencia de uno de ellos ha de limitarse a adoptar un fallo formal inhibitorio, al que por su naturaleza permite a las partes nuevamente el planteamiento de la controversia.- Las fuentes enunciadas han señalado como tales a) Capacidad para la parte; b) Capacidad procesal, c) Competencia del Juez, d) demanda en forma.

Claro es el proceso en demostrar los presupuestos jurídicos – procesales que integran la pertinente relación jurídica y que ameritan un pronunciamiento de fondo, por lo que este despacho no estima necesario detenerse en la confrontación de este aspecto.

ANÁLISIS JURÍDICO Y PROBATORIO

Del petitum se colige que la parte demandante MARIELA VANEGAS, (Arrendador), persigue con su demanda, que la Justicia declare la Terminación del Contrato de Arrendamiento del inmueble, celebrado con los demandados JHON FREDY LOZANO SIERRA Y ADRIANA MILENA ROMERO REYES (Arrendatarios), que como consecuencia de ello se ordene a los arrendatarios realizar la desocupación y entrega del inmueble a la demandante y por ende que se le pague el valor de los cánones de arrendamiento que han incurrido en mora del mes de enero de 2019 hasta la presentación de la demanda, así como los cánones que se causen durante el transcurso del proceso.

Los particulares, en el ejercicio de la autonomía de que disponen, para regular sus intereses pueden obligarse de diversas maneras y con finalidad u objetivos diferentes, una de ellos es el "contrato", que es un vínculo que debe surgir a la vida jurídica con sujeción a ciertas formalidades legales, el contrato deviene de invalido y por tanto nulo.

Regla el Art. 1973 del C.C. *"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra a prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado"*.

CONTRATO COMO LEY

Al respecto, norma el artículo 1602 del Código Civil. Todo contrato legalmente celebrado es un Ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causa legales. Formado el contrato, con el conjunto de las formalidades que le sean propias, adquiere perfección y su destino es el de producir los efectos que por su medio buscaron los contratantes. Con igual voluntad el contrato puede ser invalidado por las partes, como también por causas legales, con intervención de órgano judicial y en virtud de la sentencia en que se declare, la resolución, rescisión, la nulidad o la simulación de este acto jurídico.

De tal texto de este ordenamiento se desprende que si bien toda relación contractual vinculada vigorosamente a sus participantes, no es óbice para que la convención celebrada queda sin efectos, ora para acuerdo de las partes ya por los motivos previstos en la ley.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Regla el Art. 1973. Definición. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra a prestar un servicio, y la otra a pagar por. este goce, obra o servicio un precio determinado.

"La definición que del contrato de arrendamiento trae el art. 1973 ibídem indica que son de su esencia, de un lado, una cosa cuyo uso o goce concede una de las partes a la otra o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra y del otro, el precio que se debe pagar por ese goce, obra o servicio. En el primer caso que es el que interesa en la litis de que ahora conoce el despacho, la concesión del goce o uso de la cosa y el precio que por ella se paga. Amén del consentimiento de las partes que lo celebran, como es obvio, son elementos esenciales del contrato de arrendamiento de cosas."

DE LA EXPIRACION DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS.

Art. 2008. Causales de terminación de arrendamiento de cosas. El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:

1º. Por la destrucción total de la cosa arrendada:

2º. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.

3º. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán.

4º. Por sentencia de Juez o de perfecto en los casos que la ley ha previsto.

AHORA BIEN:

Norma el Art. 384 del C.G.P.

1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

Según las pretensiones de la demanda, los hechos que la fundamentan, y las normas de derecho citadas se deduce que se ejercita la acción de restitución de inmueble arrendado (Art. 384. C.G.P), para que previos los tramites de este proceso se decrete la restitución del bien inmueble arrendado mediante contrato de arrendamiento celebrado de manera verbal entre MARIELA VANEGAS y JHON FREDY LOZANO SIERRA Y ADRIANA MILENA ROMERO REYES.

DE LAS PRUEBAS DEL PROCESO

Es postulado universal del régimen de pruebas considerar a las partes iguales ante el derecho sin que ninguna de estas pueda gozar del privilegio de que se le crea lo que afirma, sino que debe comprobar cada cual sus aseveraciones.

APRECIACIÓN DE LAS PRUEBAS

Dispone el art. 176 del C. G. del P.

“Art. 176. Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.

El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba.

CARGA DE LA PRUEBA

Regla el artículo 167 del C.G. del P.

Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.

El Art. 167 consagra el principio de la carga de la prueba, que se explica afirmando que al actor le corresponde demostrar lo dispuesto por el Art. 176, de manera que todas se conjugan incluidas las obtenidas oficiosamente y obran a favor o en contra de quien las pidió guiadas por una razón única, el hallazgo de la verdad histórica y la efectividad de los derechos reconocidos por la Ley sustancial.

DE LA PRUEBA DE LAS OBLIGACIONES

Al respecto dispone el Art. 1757 del C. Civil.

A quien incumbe probar. Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o estas.

Revisado el expediente encuentra el Despacho que el demandante para probar la pretensión reclamada, aportó como medios de pruebas los siguientes:

DE LAS PRUEBAS APORTADAS POR EL DEMANDANTE.

1.- Fotocopia de la compraventa del bien inmueble, entre JAIME ENRIQUE CASTAÑEDA como vendedor y MARIELA VANEGAS como compradora.

2.- Declaraciones extraproceso rendidas en la Notaria Tercera del Circulo de Ibagué, por YISELA PEREZ PIEDRAHITA identificada con la cédula de ciudadanía número 1.007.768.620 de Ibagué y VICTOR ALFONSO MENDOZA RODRIGUEZ identificado con la cédula número 1.110.471.087 con domicilio en Ibagué.

DE LAS PRUEBAS APORTADAS POR EL DEMANDADO.

1°. No se solicitaron, no se decretaron.

VISTA ASÍ LAS COSAS TENEMOS

Es de advertir que una de las causales para la terminación del contrato de arrendamiento es el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, situación que faculta al arrendador para dar por terminado el contrato y solicitar la entrega del inmueble.

En los hechos y las pretensiones se advierte que el demandado ha incurrido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero de 2019 y hasta la fecha de la presentación de la demanda. Situación a la que los demandados no se opusieron, pues de las pruebas arrimadas se pudo establecer que guardaron silencio dentro del término otorgado.

Cabe destacar que, para el caso particular, la acción va encaminada a obtener la restitución del bien inmueble por parte del arrendatario, quien ha incumplido con una de las obligaciones del contrato que no es otra que la de pagar puntualmente el valor del canon de arrendamiento.

DE LA MORA

Entiéndase por mora de los deudores, como el retraso en el cumplimiento de la prestación, contrario a derecho por una causa imputable a aquel.

El no pago es un hecho negativo que no admite demostración para quien hace tal aseveración, pues además de su carácter negativo tiene la calidad de indefinido, dada la periodicidad de los pagos.

Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del Juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tiene el canon adeudado, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la Ley y por los mismos períodos a favor de aquel.

Entonces como quiera que la demanda se fundamenta en falta de pago, en el auto admisorio de la demanda se advirtió, que los demandados no serán oídos en el proceso sino hasta tanto demuestren por los medios previstos en la ley que están al día en el pago del canon mensual de arrendamiento, que como claramente lo manifestó el Arrendador adeuda la renta de los meses de enero de 2019 y hasta la fecha de la presentación de la demanda, pagaderos dentro de los cinco primeros días de cada mes.

De otro lado, debe entenderse que la afirmación de no pago de los cánones desplaza la carga de la prueba hacia el deudor incumplido, quién corre con la carga de aportar al proceso los recibos de consignación, en los que prueba que efectivamente ha pagado los cánones de arrendamientos al arrendador que dice adeudarle por concepto de cánones de arrendamiento.

Por lo tanto el pago correspondiente a los cánones de arrendamiento de los meses de enero de 2019 hasta la fecha de la presentación de la demanda, no aparecen demostrados en el proceso por el demandado que los haya pagado oportunamente como lo indica el contrato de arrendamiento es decir, dentro de los cinco primeros días de cada mensualidad en la dirección del puesto o a su orden, ni aparece consignado en la cuenta de depósitos judiciales que tiene este juzgado en el Banco Agrario de Colombia.

El artículo 2035 del Código Civil autoriza al arrendador para hacer cesar inmediatamente el arriendo cuando el arrendatario ha incurrido en mora de pagar un periodo entero.

En consecuencia, llegado el día en que deba pagarse, al día siguiente ya se ha estructurado la mora y el arrendador puede hacer cesar el arriendo.

Lo anterior nos lleva a concluir, que los demandados se encuentran constituidos en mora de cumplir su obligación de pago, ya que han incumplido la obligación dentro del término estipulado, lo cual resulta suficiente para acceder a las pretensiones de la demandante.

No sobra por demás anotar que en auto se dispuso no oír a la parte demandada por no acreditar el pago de los cánones de arrendamiento causados durante el curso del proceso tal y como lo dispone el artículo 384 del Código General del Proceso.

Así las cosas, se declarará terminado el contrato a que hace referencia el presente proceso y se ordenará la restitución del inmueble al arrendador en el término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, en el evento que no se realice la entrega voluntaria, se deberá informar al despacho, para realizar la diligencia de entrega.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Doce Civil Municipal, Hoy 005 Transitorio De Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple de Ibagué Tolima, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato verbal de arrendamiento celebrado entre MARIELA VANEGAS como arrendador y JHON FREDY LOZANO SIERRA Y ADRIANA MILENA ROMERO REYES, en calidad de arrendatario, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, respecto del inmueble objeto del proceso.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada a restituir a la parte demandante, el bien inmueble dado en arrendamiento, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: Si no se acatare lo anterior, se dispone desde ahora la entrega a la parte demandante y para ello se comisiona con amplias facultades, al señor Alcalde Municipal de Ibagué, quien podrá delegar a quien considere idóneo para la práctica de la diligencia de entrega.

Conforme lo dispone el inciso 3º del artículo 38 del C. G. del P., que establece: *"Cuando no se trate de recepción o práctica de pruebas podrá comisionarse a los alcaldes y demás funcionarios de policía, sin perjuicio del auxilio que deban prestar, en la forma señalada en el artículo anterior"*.

En desarrollo al principio constitucional, de colaboración armónica entre las ramas del poder público consagrados en los artículos 113 y 201 de la Constitución Política, refiriendo a las funciones de la Rama Ejecutiva en relación con la Rama Judicial, *"1. Prestar a los funcionarios judiciales, con arreglo a las leyes, los auxilios necesarios para hacer efectivas sus providencias"*.

La secretaría libraré comedido despacho comisorio con los insertos del caso. Para el efecto se ordena la expedición de copias que sean necesarias a efectos de que el comisionado proceda a la realización de la diligencia.

CUARTO: Condénese al demandado al pago de las costas del proceso TASENSE.

Señalase como agencias en derecho a favor del demandante la suma de \$700.000.00.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

El Juez,

LEONEL FERNANDO GIRALDO ROA

**JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL
IBAGUE-TOLIMA**

ESTADO

La providencia anterior se notifica por estado No.034 fijado en la secretaría del juzgado hoy Septiembre 5 de 2022 a las 8:00 a.m.

**NOHRA DISNEY VASQUEZ DIAZ
SECRETARIA**