



SENTENCIA SIN OPOSICION

CLASE DE PROCESO : VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE
RADICADO : 680014-003-004-2022-00157-00
DEMANDANTE : INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS LTDA
DEMANDADO : ELIZABETH TIRADO FUENTES

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, dieciséis (16) de junio de dos mil veintidós (2022)

Procede el Despacho a tomar la decisión que en derecho corresponda, por cuanto no concurren vicios que puedan generar nulidad de lo actuado y que están presentes los presupuestos procesales esenciales, dentro del presente proceso iniciado por INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS LTDA citando como parte demandada a ELIZABETH TIRADO FUENTES.

DE LA CONTROVERSI

Se formula demanda declarativa VERBAL SUMARIO RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, para que se pronuncie sentencia que declare a favor las siguientes pretensiones:

1.- Se dé por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS LTDA., identificada con Nit. No. 890.207.305-0, en calidad de arrendador y la demandada ELIZABETH TIRADO FUENTES identificada con CC. No. 63.294.668, como arrendatario del inmueble ubicado en la CR 30 No. 33-34 APTO. 203 QUE HACE PARTE DE LA UR VILLA AURORA BARRIO LA AURORA del municipio de Bucaramanga – Santander, en virtud del incumplimiento del contrato de arrendamiento por mora en el pago.

2.- Ordene a la demanda, restituir al demandante el bien inmueble ubicado en la CR 30 No. 33 – 34 APTO. 203 QUE HACE PARTE DE LA UR VILLA AURORA BARRIO LA AURORA del municipio de Bucaramanga con destinación VIVIENDA.

3.- Condene a la demandada al pago de la cláusula Penal contenida en la cláusula DÉCIMA NOVENA del contrato de arrendamiento, la cual corresponde a una suma igual a TRES (3) MESES DEL ARRENDAMIENTO vigente al momento del incumplimiento o del cumplimiento tardío, es decir la suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESS MCTE (\$2.295.000). Estimación que hago bajo la gravedad de juramento.

4.- Condene al demandado al pago de costas, gastos judiciales y agencias en derecho, que genere el ejercicio de la presente acción.

5.- En caso de que el demandado se niegue a entregar el inmueble, se decrete su restitución.

DEL TRÁMITE PROCESAL

Presentada la demanda y admitida en debida forma al reunir los requisitos legales, mediante auto de 06 de mayo corregido mediante providencia del 19 de mayo de 2022.



La providencia en mención fue notificada el 25 de mayo de 2022 a la parte demandada, sin que dentro del término para ello la parte demandada presentara excepción alguna.

Conforme los anteriores argumentos y atendiendo lo preceptuado en el numeral tercero y el inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., se procede a dictar el fallo de única instancia, previa las siguientes,

CONSIDERACIONES

En primer lugar, el Despacho se pronunciará frente a los presupuestos procesales en el caso sometido a estudio indicando que se hallan satisfechos y no merecen reparo de ninguna naturaleza.

Con la demanda se aportó la prueba sumaria que exige el artículo 384 del C.G.P, a través de la cual se demuestra plenamente la relación contractual existente, documento que aparece en el expediente digital y que corresponde a un contrato de arrendamiento.

De dicho documento tenemos como fecha de iniciación del contrato de arrendamiento, el 30 de noviembre de 2020.

Así las cosas, es de resaltar que nuestro ordenamiento procesal en el inciso segundo del numeral 4 del artículo 384, dispone que, la demanda de restitución de bien mueble arrendado que se funda en falta de pago, los demandados sólo podrán ser oídos si demuestran que han consignado a órdenes del juzgado los dineros correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados, o en su defecto, aporten los recibos de los tres últimos períodos.

El artículo 167 del C.G.P., dispone que:

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

La regla técnica de la carga de la prueba parte de la dualidad en el supuesto de hecho que la parte debe probar y la afirmación indefinida, como en el caso presente, que es en la parte demandada contra quien gravita el deber fundamental de demostrar al Despacho sus afirmaciones, como también demostrar lo contrario a la constitución en mora alegada por la sociedad demandante, es una presunción legal que está a cargo del deudor incumplido que descarga en él la carga de la prueba.

A términos del contrato, las partes pactaron pagar el canon dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes, acordando como causal de terminación la no cancelación de los cánones dentro del plazo estipulado.

Descendiendo al caso en estudio, alega la parte actora que a la fecha de presentación de la demanda el ARRENDATARIO se constituyó en mora por el no pago de los cánones de arrendamiento correspondientes desde el mes de diciembre de 2020, que le ha dado derecho al arrendador para hacer cesar inmediatamente el arriendo, en consideración a que la parte demandada, infringió la ley civil; esta es clara e imperativa al estipular que el pago del precio o renta del arriendo se haga en los períodos estipulados.



Se advierte así que la parte accionada automáticamente se constituyó en mora, pues renunció a los requerimientos previsto en la ley y de per se la obligación se hace exigible una vez como se causen los cánones de arrendamiento.

Siendo las cosas de este tenor, sea lo pertinente acoger las pretensiones demandarías, como quiera que el contrato es ley para los que en él intervienen (Art. 1602 C. C.), la arrendataria debió encausar el éxito del negocio jurídico pactado a más que no podía modificar las estipulaciones aceptadas y debió cumplir las obligaciones de buena fe, por la razón de la bilateralidad del contrato, por lo que la violación en la cancelación de los cánones de arrendamiento genera una situación de incumplimiento por parte del extremo demandado, facultando con ello a la parte arrendadora para dar por terminado el mentado contrato.

Ahora bien, debemos partir de la base que toda persona tiene el derecho fundamental de ser oída dentro de los términos legales y por un juez competente, para que una vez la parte interesa accione contra el Estado y ponga en funcionamiento la actividad judicial a través de la demanda, en la cual luego de admitida y notificada a los demandados, éstos quedan inexorablemente vinculados a las resultas del juicio y es cuando la misma ley le impone a las partes obligaciones y cargas procesales.

A las partes también se les impone requisitos procesales para que faciliten el trámite y resolución de los conflictos, la cual nos llevan concluir que bajo esa técnica se desarrollen las presunciones legales, porque conforme se viene sosteniendo, la finalidad de la actividad probatoria es lograr que en el juez se forme la convicción sobre los hechos, por lo que a la parte le compete aportar oportunamente las pruebas, para probar los efectos jurídicos de los preceptos legales que regulan los supuestos de hecho afirmados o negados.

En materia de contratos y sobre los efectos que producen las obligaciones que emanan del mismo, prevé el Código Civil:

“ART. 1602.- Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales”.

“ART. 1603.- Los contratos deben ejecutarse de buena fe, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley le pertenecen a ella”.

Sobre la buena fe, sostuvo la Alta Corte:

“Los principios que gobiernan la dinámica contractual, impone a cada uno de los contratantes ligados por una convención de carácter bilateral, poner de su parte todos los medios a su alcance para cumplir sus respectivas obligaciones” (C.S.J Sent. S. N. G., 11 de marzo 1958).

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS LRDA., citando como parte demandada a ELIZABETH TIRADO FUENTES, que pesa sobre el bien inmueble ubicado en la CR 30 No. 33-34 APTO. 203 QUE HACE PARTE DE LA UR VILLA AURORA BARRIO LA AURORA de la ciudad de Bucaramanga identificado con folio de matrícula No. 300-250331.



SEGUNDO: En consecuencia, se decreta el lanzamiento y la restitución del bien inmueble indicado, a favor de INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS LTDA., como arrendatario.

TERCERO: Conceder diez (10) días a partir de la ejecutoria de la presente providencia para que la parte demandada haga entrega del inmueble a la parte demandante.

CUARTO: Si la parte demandada no realiza la entrega en el término mencionado, se procederá a su lanzamiento, para cuyo efecto se comisionará a una autoridad administrativa que tenga jurisdicción en el lugar de ubicación del bien, y/o el Juzgado fijará fecha para realizar la diligencia.

QUINTO: Condenar en costas a la parte demandada. Se fija como agencias en derecho la suma de \$ 1.000.000, correspondiente a un salario mínimo mensual vigente. Líquidense.

SEXTO: Cumplido lo anterior, archívese el expediente y déjense las constancias a que haya lugar, en los libros respectivos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

JANETH QUIÑONEZ QUINTERO
JUEZ

JUZGADO CUARTO (4º.) CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
Para NOTIFICAR a las partes el contenido del anterior auto, éste se anota en la Lista de ESTADOS No. 092 que se ubica en un lugar público de la Secretaría de este Juzgado durante todas las horas hábiles del día <u>17 de junio de 2022</u>
----- JUAN FELIPE SALCEDO ROA Secretario

Firmado Por:

Janeth Quiñonez Quintero
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 004

Bucaramanga - Santander

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: **b78c7e94bba375dab468b4642140e32b448a3b47135c119173ff3de355f233e9**

Documento generado en 16/06/2022 06:38:19 AM

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