



SENTENCIA SIN OPOSICION

CLASE DE PROCESO : VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE
RADICADO : 680014-003-004-2022-00313-00
DEMANDANTE : LADY BETZABE OJEDA ZAPATA
DEMANDADO : MARITZA SUAREZ MOYANO

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, quince (15) de noviembre 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 ASECASA SAS citando como parte demandada a OLGA ROCIO MARTINEZ RIVERA.

DE LA CONTROVERSIA

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

PRIMERA: Que se declare que el arrendatario **MARTINEZ RIVERA OLGA ROCIO** incumplió el contrato de arrendamiento celebrado, por la mora en los cánones mencionados en el hecho cuarto del presente escrito.

SEGUNDA: Que como consecuencia de lo anterior, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **MARTINEZ RIVERA OLGA ROCIO** en su calidad de arrendatario y el arrendador **ASECASA SAS**.

TERCERA: Que declarándose judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito, debido al incumplimiento del arrendatario, y ante todo, por que lo permite la naturaleza DECLARATIVA del presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado tal y como se evidencia en la acápita de los fundamentos de derecho, solicito se reconozca el pago a cargo del arrendatario y en favor del arrendador, de la suma de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$2.851.800)**, por concepto de clausula penal, conforme pactaron las partes en la CLÁSULA VIGÉSIMA del contrato incumplido. La ejecución de dicha condena se efectuará, como es sabido, en el proceso ejecutivo correspondiente.

CUARTA: Que se ordene la **RESTITUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, ubicado en la **CARRERA 25 No. 36-09 ED GIMONEL APTO 401 – CENTRO – BUCARAMANGA- SANTANDER**, conforme los linderos relacionados, al demandante o al suscrito apoderado.

QUINTA: Que de no darse cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, y pagar dichos efectos, se sirva el señor Juez fijar fecha y hora para la práctica de la diligencia de restitución.

SEXTA: Sírvase señor Juez, condenar en costas procesales al demandado.

SÉPTIMA: Que se me reconozca personería.



DEL TRÁMITE PROCESAL

Presentada la demanda y admitida en debida forma al reunir los requisitos legales, mediante auto de 12 de julio de 2022.

La providencia en mención fue notificada el 28 de julio de 2022 se notificó personalmente a la demandada OLGA ROCIO MARTINEZ RIVERA, conforme al artículo 8 de la ley 2213 de 2022 a la dirección electrónica rociimartirive@gmail.com y una vez surtido el traslado respectivo para que la demandada se pronunciara, éste no contestó la demanda, ni solicitó pruebas, quedando debidamente ejecutoriado el auto que admitió la demanda.

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 27 de mayo de 2021.

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 septiembre de 2021, 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 demandarias, 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 ASECASA SAS, citando como parte demandada a OLGA ROCIO MARTINEZ RIVERA, que pesa sobre el bien inmueble ubicado en la CARRERA 25 NO. 36-09 ED GIMONEL APTO 401 – CENTRO – BUCARAMANGA - SANTANADER.

SEGUNDO: En consecuencia, se decreta el lanzamiento y la restitución del bien inmueble indicado, a favor de ASECASA SAS, 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. Liquidense.

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. 179 que se ubica en un lugar público de la Secretaría de éste Juzgado durante todas las horas hábiles del día <u>16 de noviembre 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: **1b248cb0c576178e6ddb7637097cb3eea95217033caffa162ed23547d7283cc5**

Documento generado en 15/11/2022 05:08:41 AM

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