



SENTENCIA SIN OPOSICIÓN

PROCESO: VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE

RADICADO: 680014003004-2023-00318-00

CONSTANCIA: Al despacho de la señora juez informando que el apoderado de la parte actora solicita la terminación del proceso por entrega del inmueble, para lo que estime proveer. Bucaramanga, dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

EDUARD HORACIO GUTIÉRREZ

Escribiente

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

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 proceso iniciado por CARLOS FELIPE BOHÓRQUEZ GONZÁLEZ quien se identifica con cédula de ciudadanía No. 5.734.882 citando como parte demandada a YENISNEIDY GÉLVES TARAZONA quien se identifica con cédula de ciudadanía No. 63.515.956.

DE LA CONTROVERSIA

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

“1

PRIMERA: DECLARAR que la demandada YENISNEIDY GELVES TARAZONA, incumplió el contrato de arrendamiento celebrado con el demandante CARLOS FELIPE BOHORQUEZ GONZALEZ, respecto al inmueble de vivienda familiar, ubicado en la Calle 35 No.28-66 Apartamento 702 del Conjunto Residencial Casandra del Barrio la Aurora del Municipio de Bucaramanga, al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde inclusive al que corresponde del 25/11/22, al 24/12/22 y los que van hasta la fecha.



SEGUNDA: DECLARAR judicialmente TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el día 25 de Enero del 2021, entre CARLOS FELIPE BOHORQUEZ GONZALEZ como arrendador y YENISNEIDY GELVES TARAZONA, como arrendataria sobre el bien inmueble de vivienda urbana, ubicado en la Calle 35 No.28-66 Apartamento 702 del Conjunto Residencial Casandra del Barrio la Aurora del Municipio de Bucaramanga, cuyos linderos se encuentran consignados en la escritura Pública No.4059 del 27/10/2004 en la Notaria 07 de Bucaramanga, así: POR EL NORTE: En siete metros (7.00mts.) en línea quebrada con el vacío que da al apartamento de la calle treinta y cinco (35); POR EL SUR; En tres punto veinte metros (3.20mts) lineales con vacío del edificio; Dos metros (2.00Mts) lineales con muro del ascensor en uno punto ochenta metros (1.80Mts) lineales con acceso de apartamento 701, 702, 703 y 704; POR EL ORIENTE: En quince punto sesenta metros (15.60 Mts) lineales con edificio HARDEL de nomenclatura calle treinta y cinco (35) número veintiocho-setenta y cuatro (28-74); POR EL OCCIDENTE: En quince punto sesenta metros (15.60Mts.) lineales con apartamento setecientos uno (701); POR EL CENIT; Con placa de entrepiso que los separa del apartamento ochocientos dos (802); POR EL NADIR: Con placa de entrepiso que lo separa del apartamento seiscientos dos (602). A este apartamento le corresponde el uso exclusivo de un parqueadero demarcado con el número setecientos dos (702)-Nivel uno (1). El predio se distingue en el catastro como predio número 0102002350230909 e identificado con la matrícula inmobiliaria 300-262438.

TERCERA: Como consecuencia de la declaración anterior, ORDENAR a la demandada YENISNEIDY GELVES TARAZONA, LA RESTITUCION y entrega

material al arrendador CARLOS FELIPE BOHORQUEZ GONZALEZ del inmueble cuya ubicación e identificación se señaló en el numeral anterior, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria, so pena de lanzamiento.

CUARTA: Que si dentro de los tres (3) días siguientes a su ejecutoria, la demandada no ha hecho en forma voluntaria la entrega del inmueble, se disponga del lanzamiento del mismo en forma compulsiva practicando la diligencia de desalojo, para la cual su despacho fijara fecha y hora para llevar a cabo la diligencia, con acompañamiento de la Policía Nacional.

QUINTA: Condenar en costas y costos procesales a la demandada.

”

DEL TRÁMITE PROCESAL

Presentada la demanda y admitida en debida forma al reunir los requisitos legales, mediante auto de quince (15) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

La providencia en mención fue notificada el día treinta y uno 01 de septiembre 2023 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, 25 de enero 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 noviembre de 2022, 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).

Por otra parte, considerando que el apoderado de la parte actora solicita allega escrito de solicitud de terminación del proceso, por entrega del inmueble y pago de cánones de arrendamiento, el Despacho se abstendrá de ordenar el lanzamiento

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 Contrato de Arrendamiento del inmueble, vivienda urbana celebrada entre CARLOS FELIPE BOHÓRQUEZ GONZÁLEZ quien se identifica con cédula de ciudadanía No. 5.734.882 en contra de YENISNEIDY GÉLVES TARAZONA quien se identifica con cédula de ciudadanía No. 63.515.956 como ARRENDATARIO, que pesa sobre el bien inmueble ubicado en la calle 35 # 28-66 conjunto residencial CASANDRA apto 702, de la ciudad de Bucaramanga cuyos linderos se encuentran descritos en la escritura pública 4059 del 27 de octubre de 2004, de la Notaria Séptima del círculo de Bucaramanga.

SEGUNDO: En consecuencia, se decreta el lanzamiento y la restitución del inmueble indicado, a favor de CARLOS FELIPE BOHÓRQUEZ GONZÁLEZ, citando como parte demandada a YENISNEIDY GÉLVES TARAZONA, como arrendataria.

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 \$1.160.000, correspondiente a un salario mínimo mensual vigente. Líquidense.

SEXTO: ADVERTIR al demandante que en caso de no promover la ejecución en los términos del artículo 306 del C.G.P. se procederá con el levantamiento de las medidas cautelares de conformidad al parágrafo segundo del artículo 590 del C.G.P.

SEPTIMO: 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. 159 que se ubica en un lugar público de la Secretaría de este Juzgado durante todas las horas hábiles del día 17 de noviembre de 2023_

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: **f48a4c95809c21c53922e19dc1abd858548d77fc6b0ac91298e255bb68dd3ca2**
Documento generado en 16/11/2023 10:49:28 AM

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