



SENTENCIA SIN OPOSICIÓN

PROCESO: VERBAL SUMARIO - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
RADICADO: 680014003004-2023-00388-00
DEMANDANTE: CONFINCA INMOBILIARIA LIMITADA NIT. 800.207.363-0
DEMANDADO: JHON JAIME ARDILA ZAPATA C.C. 91.272.216

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA Bucaramanga, veintitrés (23) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

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 **CONFINCA INMOBILIARIA LIMITADA NIT. 800.207.363-0**, citando como parte demandada a **JHON JAIME ARDILA ZAPATA C.C. 91.272.216**.

DE LA CONTROVERSIA

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

PRIMERO: SE DECLARE TERMINADO el contrato de arrendamiento con destinación para VIVIENDA, celebrado el día 10 de marzo de 2020, por haber incumplido este con el pago de las rentas acordadas correspondientes al canon del mes de noviembre y diciembre de 2022 por \$1.502.400.00 cada uno, enero, febrero de 2023 por \$1.502.400.00, cada mes, marzo, abril, mayo de 2023 por \$1.669.500.00, cada mes, más los que se sigan causando, sumando como total adeudado la suma de \$11.018.100.00

SEGUNDO: SE CONDENE al demandado JHON JAIME ARDILA ZAPATA a restituir al Demandante, el inmueble ubicado en la Transversal 72 No. Circunvalar 35 – 265. Casa 13. Manzana E. Urbanización Cacique Imperial. Barrio El Tejar en Bucaramanga, determinado en los linderos que se adjuntan como anexo. Escritura 4618 del 17 de diciembre de 2004.

TERCERO: QUE NO SEA ESCUCHADO el demandado durante el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones adeudados, correspondientes al canon del mes de noviembre y diciembre de 2022 por \$1.502.400.00 cada uno, enero, febrero de 2023 por \$1.502.400.00, cada mes, marzo, abril, mayo de 2023 por \$1.669.500.00, cada mes, más los que se sigan causando, sumando como total adeudado la suma de \$11.018.100.00, así también los que se llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezcan en el inmueble. Inciso2, numeral4, artículo 384 C. G. P.

CUARTO: Que en caso de mostrarse renuente el aquí demandado a la entrega ordenada por el señor(a) Juez, SE ORDENE la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado de conformidad con el artículo 308 del Código General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

QUINTO: SE CONDENE al demandado al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

DEL TRÁMITE PROCESAL

Presentada la demanda el 09 de septiembre de 2022 y admitida en debida forma al reunir los requisitos legales, mediante auto del 29 de agosto de 2023.

La providencia en mención fue notificada el 14 de septiembre de 2023, se notificó de manera personal electrónica al demandado **JHON JAIME ARDILA ZAPATA**, conforme al artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, a la dirección electrónica jaime70ardilazapata@gmail.com.

Posteriormente, el 12 de diciembre de 2023 el apoderado de la parte demandante allegó solicitud se siguiera adelante con la ejecución, la cual será denegada habida cuenta que el



presente asunto es un proceso ordinario – verbal sumario -, donde lo procedente es proferir sentencia.

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, visible a documento 003 folios 1 al 6 del expediente digital y que corresponde a un contrato de arrendamiento.

De dicho documento tenemos como fecha de iniciación del contrato de arrendamiento, el 01 de marzo 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 inmueble 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 el día primero de la respectiva mensualidad, acordando que en caso de incumplimiento del contrato por parte del ARRENDATARIO y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá el ARRENDADOR dar por terminado el contrato, e iniciar la correspondiente acción de restitución.

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.

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.), el arrendatario 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 interesada 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 resultados del juicio y es cuando la misma ley les 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 a 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: DENEGAR la solicitud de seguir adelante con la ejecución, por lo decantado up supra.

SEGUNDO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **CONFINCA INMOBILIARIA LIMITADA NIT. 800.207.363-0**, citando como parte demandada a **JHON JAIME ARDILA ZAPATA C.C. 91.272.216.239**, que pesa sobre el bien inmueble ubicado en la Transversal 72 No. Circunvalar 35 – 265. Casa 13. Manzana E. Urbanización Cacique Imperial. Barrio El Tejar en Bucaramanga. - Santander.

TERCERO: En consecuencia, se decreta el lanzamiento y la restitución del bien inmueble indicado, a favor de **CONFINCA INMOBILIARIA LIMITADA NIT. 800.207.363-0**, como arrendador.

CUARTO: 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.

QUINTO: 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.



SEXTO: Condenar en costas a la parte demandada. Se fija como agencias en derecho la suma de UN MILLÓN TRSCIENTOS MIL PESOS (\$1.300.000) MCTE, correspondiente a un salario mínimo mensual legal vigente. Líquidense.

SÉPTIMO: 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. 056 que se ubica en un lugar público de la Secretaría de este Juzgado durante todas las horas hábiles del día 24 de abril de 2024.

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: **8998a9d3f9081513dd966bdf9637a3caa9441462108a6734f8ff3acfbae57295**

Documento generado en 23/04/2024 05:23:33 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>