*PROCESO:* *RESTITUCION DE INMUEBLE*
*DEMANDANTE:* *JOSE ANTONIO SARMIENTO VARGAS*
*DEMANDADO:* *JUAN FELIPE GELVEZ PACHECO*
*PROVIDENCIA:* *SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA*
*RADICACIÓN:* *2019-00650-00*

JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, veinte (20) de enero de dos mil veintiuno (2021)

Del estudio del escrito introductorio y sus anexos se observa que concurren en el sub-lite los presupuestos procesales para proferir decisión de fondo en virtud de lo previsto en el *numeral 3* del artículo 384 del C.G.P., esto es, *"Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución."*

I- ASUNTO:

JOSE ANTONIO SARMIENTO VARGAS mediante apoderado judicial, instauró demanda de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO en contra de JUAN FELIPE GELVEZ PACHECO, para que, por los trámites del proceso verbal sumario, se decrete en sentencia la terminación del contrato de arrendamiento entre las partes mencionadas, respecto del inmueble (local) ubicado en la Carrera 23 N° 32-60 del municipio de Bucaramanga, cuyas características y linderos se establecen en la demanda inicial, que se ordene la Restitución del Inmueble, se condene a desocupar el inmueble, se haga entrega del bien, y se condene al pago de costas a la demandada.

II- ANTECEDENTES:

Fundamenta sus peticiones diciendo que las partes celebraron un contrato de arrendamiento por tres (03) meses, de fecha 1 de noviembre de 2.018, fijándose un canon de arrendamiento de $ 500.000, pagaderos por mensualidades dentro de los 05 primeros días de cada mes calendario.

El demandado se encuentra en la actualidad en mora de cancelar saldo de los cánones de arrendamiento de diciembre de 2018, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2019 y los que se llegaren a causar, renunciando a los requerimientos de ley para ser constituido en mora.

La demanda por reunir los requisitos de ley fue admitida por auto del 23 de septiembre de 2019 y de ella, se corrió traslado al extremo pasivo notificándosele personalmente mediante correo electrónico el 07 de diciembre de 2020, quien no contestó, dejando vencer el término sin oposición a las pretensiones.

PROBLEMA JURIDICO

¿Se encuentran en el sub judice satisfechos los presupuestos jurídicos-normativos necesarios para acceder a las pretensiones de la demanda?

Para resolver el problema jurídico, se estimarán los subsecuentes

III- CONSIDERACIONES DEL JUZGADO:

No se observa irregularidad alguna que alcance a configurar una causal que invalide la actuación, por lo que procede la solución de fondo de la controversia.

En el caso que ocupa la atención de esta dependencia judicial, sin mayor análisis, se observa con meridiana claridad que las pretensiones de la demanda tienen vocación de prosperidad, tesis que se erige en la siguiente cadena argumentativa, así:

- Obra en el plenario el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 23 N° 32-60 del municipio de Bucaramanga, que da cuenta del canon de arrendamiento fijado entre las partes y su periodicidad en el pago.

- El inmueble reseñado en el numeral anterior, se encuentra en poder del demandado, quien no desvirtuó ninguno de los hechos planteados en el escrito genitor, cuanto más que ni siquiera hizo defensa en su favor, es decir, la pasiva no desvirtuó, ni ejerció oposición alguna frente a los hechos advertidos en el líbelo introductorio.

En estas condiciones, reunidos los presupuestos procesales exigidos por el legislador, será del caso acceder a las pretensiones del demandante, toda vez, que los documentos aportados como anexos a la demanda son plena prueba de las obligaciones contraídas por el demandado, quien desaprovechó la oportunidad brindada por este Juzgado para desvirtuar la causal sobre la cual el actor construyó su petición.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

El contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, oneroso y consensual; consecuentemente el documento que le contiene sirve como instrumento de prueba más que como una solemnidad. Aquí el arrendatario tiene un derecho personal de usar y gozar de la cosa objeto del contrato y no un derecho real. Los elementos constitutivos del arrendamiento son indudablemente la cosa o bien cuyo goce temporal se o0torga por una parte a la otra, un precio que el arrendatario queda obligado a pagar, precio que toma el nombre de canon cuando se paga periódicamente.

Nuestra legislación consagra que el arrendador está obligado a entregar la cosa

arrendada y mantenerla en estado para el fin que ha sido arrendada (artículo 1982 del código civil); y el arrendatario a su vez se obliga a usarla según los términos estipulados y a pagar el precio pactado. De lo anterior se observa que la parte actora cumplió las disposiciones legales que le son impuestas para que el contrato se cumpla a plenitud, mientras que la demandada no cumplió con lo exigido por la norma y por el mismo contrato que celebraron, ya que no pagó dentro del término estipulado en el contrato los cánones de arrendamiento.

El tenor del inciso segundo del artículo 384 delC.G del P. establece:

> *"Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este 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, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) 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."*

Es frecuente encontrar cláusulas contractuales en donde se estipula el pago por anticipado de los cánones de arrendamiento dentro de los primeros días del período, vencidos los cuales se acuden a la demanda de Restitución de Inmueble del Inquilino presuntamente moroso. Así de acuerdo a la Ley 820 de 2003, la mora se estructura cuando se deja de pagar dentro de los plazos estipulados en el contrato.

El no pago es un hecho negativo que no admite demostración para quien hace tal aseveración, pues además de su carácter negativo, tiene también la calidad de indefinido, por lo tanto, si la contraparte quiere exonerarse de tal afirmación, debe acreditar prueba de ello conforme a la ley, y ante la ausencia de prueba deberá declararse demostrada la respectiva causal que determina la respectiva acción.

Tenemos así que dentro del proceso se observa que el demandante manifiesta que se le adeudan unos cánones de arrendamiento, sin que el extremo accionado presentase oposición a la demanda; tampoco allegó recibos de pago, o de consignación de cánones de arrendamiento conforme a la ley, de ahí que, conforme lo prevé el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., se proferirá sentencia ordenando la restitución del inmueble objeto de la lit.

Al prosperar las pretensiones de la demanda, y de conformidad con lo establecido en el artículo 365 y 366 del Código de General del Proceso se procederá a condenar a cargo de la parte demandada, y a favor de la parte demandante, las agencias en derecho que serán liquidadas de forma concomitante con las costas.

En consecuencia, se proferirá fallo declarando terminado el contrato de arrendamiento; decretando la terminación del mismo entre las partes, condenando en costas y fijando fecha para la diligencia de restitución del inmueble objeto de la Litis, si dentro del término fijado en el acápite resolutivo de la presente decisión, el demandado no efectúa la entrega voluntaria, situación que la parte actora pondrá en conocimiento del despacho.

Por lo expuesto el JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, SANTANDER, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento entre JOSE ANTONIO SARMIENTO VARGAS, a través de apoderado judicial contra JUAN FELIPE GELVEZ PACHECO, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 23 N° 32-60 del municipio de Bucaramanga, por lo expuesto en la motivación de la providencia.

SEGUNDO: DECLARAR que el demandado incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de diciembre de 2018, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2019 y los que se llegaren a causar, respecto del inmueble ya especificado en el numeral primero.

TERCERO: DECRETAR LA RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO identificado en la demanda inicial

CUARTO: ORDENAR al demandado que, en el término de tres días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, restituya al demandante el Inmueble y haga entrega del mismo debidamente desocupado e incluso entregue las llaves del bien.

QUINTO: En caso de omitirse por el demandado lo ordenado anteriormente, de conformidad con el inciso tercero del artículo 38 del C.G.P y de conformidad con los artículos 37 y 38 del C.G.P, éste último adicionado por el canon *1º de la Ley 2030 de 2020*, se dispone COMISIONAR al ALCALDE DE BUCARAMANGA**,** para que realice la diligencia de entrega del del inmueble ubicado en la Carrera 23 N° 32-60 del municipio de Bucaramanga, al comisionado se le conceden las facultades del art. 40 del C. G. del P., incluso para sub comisionar, designar, posesionar al secuestre, fijar fecha y hora para la práctica de la diligencia y todas las necesarias para llevar a cabo la labor encomendada.

Adviértase que en caso de no atender de manera positiva la presente orden judicial, el comisionado deberá manifestar de manera inmediata el fundamento jurídico para ello.

Asimismo, solicítese la colaboración al funcionario comisionado, para que dentro de la diligencia se prevenga al auxiliar de la justicia designado, en el sentido de que deberá rendir cuentas detalladas de su gestión y presentar un informe documentado, con fotografías donde se evidencie el estado actual del inmueble, las deudas por servicios públicos e impuesto predial y otros a cargo de los bienes. Dicho informe deberá allegarse al Despacho Comisionado o al Juzgado, en un término no superior a diez (10) días, luego de practicada la diligencia.

Finalmente, adviértase al funcionario comisionado que en caso de retardo injustificado en el en el cumplimiento de la comisión será sancionado con multa de cinco (5) a diez (10) SMLMV, conforme lo dispuesto en el artículo 39 del C. G. del. P.

SEXTO: Se nombra como SECUESTRE de la Lista de Auxiliares de la Justicia que se lleva en este Juzgado a LUZ MIREYA AFANADOR a quien se le deberá comunicar su designación conforme lo dispone el art. 49 C.G.P. Con los insertos del caso líbrese el despacho respectivo. Fíjense como Honorarios del Secuestre. Fíjense como Honorarios del Secuestre ($205.000=).

Líbrense los insertos correspondientes. Se advierte que en virtud de lo dispuesto por el artículo 11 del Decreto Legislativo 806 de 2020, corresponde a la Secretaría del despacho la remisión como mensaje de datos del Oficio que comunica el decreto de la medida cautelar.

OCTAVO: CONDENAR en costas y agencias en derecho a la parte demandada. Tásense por Secretaría.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GEOVANNY ANDRES PINEDA LEGUIZAMO
JUEZ

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICO A LAS PARTES ANOTÁNDOLO EN EL ESTADO No.**06** QUE SE FIJO EL DIA: 21 DE ENERO DE 2021

EDNA MARGARITA MARIN ARIZA
SECRETARIA

**Firmado Por:**

**GEOVANNY ANDRES PINEDA LEGUIZAMO**

**JUEZ MUNICIPAL**
**JUZGADO 014 CIVIL MUNICIPAL BUCARAMANGA**

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:
**49028f3d2be94da59d29bb24e5184ba0938bf55d7858ff7b890ed59a66d56c0f**
Documento generado en 20/01/2021 02:07:42 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**
**https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica**