



PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE
DEMANDANTE: MARIA SILVA DE MONSALVE
DEMANDADO: JORGE ENRIQUE RINCON
PROVIDENCIA: SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA
RADICACIÓN: 2020-00151-00

JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, cuatro (04) de agosto de dos mil veintiuno (2.021)

I- ASUNTO:

La señora MARIA SILVA DE MONSALVE, identificada con la cédula de ciudadanía No. 37.817.207 a través de apoderado judicial, instauró demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO en contra del señor JORGE ENRIQUE RINCON identificado con la cédula de ciudadanía 91.487.096, para que, por los trámites del proceso verbal sumario, se declare en sentencia que existió un contrato de arrendamiento entre las partes, se declare la terminación del mismo con sustento en la mora de los cánones de arrendamiento, se ordene la restitución del inmueble objeto del litigio y su respectiva diligencia de entrega, el cual se encuentra ubicado en un Predio Rural Numero 05 FINCA SAN ISIDRO VEREDA SANTA BARBARA de Bucaramanga, identificada con matrícula inmobiliaria No. 300-182766 y finalmente se condene en el pago de costas a la demandada.

II- ANTECEDENTES:

Fundamenta la parte actora sus peticiones aduciendo la existencia de un contrato de arrendamiento pactado con la demandada en forma verbal desde el mes de Noviembre del año 2015, en el cual se estableció un canon de arrendamiento por valor de TRESCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$300.000.00); así mismo, ostenta el incumplimiento con la demandada desde el mes de Mayo de 2019, adeudando a la fecha de la presentación de la demanda la suma de DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MCTE (\$2.700.000,00) por lo que solicita la restitución del inmueble.

La demanda por reunir los requisitos de ley fue admitida y de ella, se corrió traslado al extremo pasivo mediante NOTIFICACION PERSONAL el 25 de agosto del año 2020 quien posteriormente presentó contestación el 25 de septiembre de 2020



dentro el término legal.

Muy a pesar de lo expuesto, el accionado no cumplió con la carga que le impone el numeral cuarto del artículo 384 del CGP¹, esto es, consignar los cánones de arrendamiento que en el curso del proceso se causen, razón por la cual no se seguirá escuchando a la parte demandada; máxime cuando se reconoce como cierta la existencia de un contrato de arrendamiento, al contestar el hecho primero, esto es, no se deja duda alguna respecto a la existencia del contrato con miras a pretermitir el requisito legal de exigir la constancia de pago de los cánones de arrendamiento que se alegan adeudados.

Es de recalcar que si bien se manifiesta que no se expidieron recibos de pago, la norma no ata a una tarifa legal y pudo presentar cualquier otro medio de prueba, para acreditar aun de manera sumaria el supuesto exigido por el inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P; carga que a todas luces no satisfizo, mostrándose procedente la emisión de sentencia.

II- PROBLEMA JURIDICO

¿Se encuentran acreditados los presupuestos para declarar prosperas las pretensiones de la demanda de restitución de inmueble arrendado?

IV- CONSIDERACIONES DEL JUZGADO:

No se observa irregularidad alguna que alcance a configurar una causal que invalide la actuación, por lo que procede el estudio del presente asunto en aras de hacer el pronunciamiento que finiquite esta lid.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

El contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, oneroso y consensual; el documento que contiene el contrato de arrendamiento sirve como instrumento

¹ 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.



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 otorga 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 párrafo segundo numeral segundo y tercero del artículo 384 del C.G. del P. establece:

“Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no podrá ser oído en el proceso, si no consigna a ordenes del Juzgado los cánones que adeuda, o no presenta los recibos de pago firmados por el arrendador de los tres últimos periodos de la renta o los recibos de consignación conforme a la ley.

Cualquiera que fuera la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a ordenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.”

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 estipulado en el contrato, dentro de los términos estipulados en el contrato se estará en mora.

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, dada la periodicidad de los pagos, 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. Es precisamente ésta la razón por la cual el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., que:

“3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”

Tenemos así que dentro del proceso se observa que la demandante manifiesta que se le adeudan unos cánones de arrendamiento, y dentro del proceso el extremo accionado NO 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 MARIA SILVA DE MONSALVE en calidad de arrendadora y JORGE ENRIQUE RINCON YANETH MEJÍA en calidad de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en un Predio Rural Numero 05 FINCA SAN ISIDRO VEREDA SANTA BARBARA de Bucaramanga, identificada con matrícula inmobiliaria No. 300-182766, cuyos linderos se especifican en la demanda inicial, por lo expuesto en la motivación de la providencia.

SEGUNDO: DECLARAR que el demandado incurrió en mora en el pago del canon de arrendamiento desde el mes de mayo de 2019 equivalente a la suma total de DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MCTE (\$2.700.000,00) respecto del inmueble ya especificado en el numeral primero.

TERCERO: DECRETAR LA RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO cuyas características y linderos se especifican 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. En caso de omitirse por el demandado lo ordenado anteriormente se procederá a fijar fecha y hora para practicar la diligencia de entrega del bien inmueble arrendado y ubicado en un Predio Rural Numero 05 FINCA SAN ISIDRO VEREDA SANTA BARBARA de Bucaramanga, identificada con matrícula inmobiliaria No. 300-182766; para lo cual deberá mediar previa petición del accionante.

QUINTO: 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. **123** QUE SE FIJO EL DIA: 05 DE AGOSTO DE 2021

GINA MARCELA LOPEZ CASTELBLANCO
SECRETARIA



Firmado Por:

Geovanny Andres Pineda Leguizamo

Juez Municipal

Civil 014

Juzgado Municipal

Santander - 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:

**2026b5be92b7e9f63777ecb6700589aac7d7130a9e1bd6541cfbe325be9c5
90c**

Documento generado en 04/08/2021 02:26:22 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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