



PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE  
DEMANDANTE: ANDREA PAOLA HERRERA SOLANO  
DEMANDADOS: JAVIER ANDRES ZARATE SALCEDO  
PROVIDENCIA: SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA  
RADICACIÓN: 2020-00519-00

JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, doce (12) de agosto 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:

ANDREA PAOLA HERRERA SOLANO, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.861.867, a través de apoderada judicial, instauró demanda de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO en contra del señor JAVIER ANDRES ZARATE SALCEDO identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.415.882; 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 ubicado en la CARRERA 33 NUMERO 91-52 APARTAMENTO 401 TORRE 2 CONJUNTO RESIDENCIAL MONVISO - BUCARAMANGA -SANTANDER, cuyas características y linderos se establecen en la demanda inicial, y finalmente se condene en el pago de costas a la parte demandada.



## II- ANTECEDENTES:

Fundamenta la parte actora sus peticiones aduciendo la existencia de un contrato de arrendamiento pactado con la demandada desde el 01 de diciembre de 2015, en el cual se estableció un canon de arrendamiento por NOVECIENTOS CUARENTA MIL PESOS MTCE (\$940.000); así mismo, ostenta que a partir del incumplimiento del demandado en el pago de las expensas y adeudando cánones de arrendamiento de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre del año 2019 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2020.

La demanda por reunir los requisitos de ley fue admitida por auto del 02 de diciembre de 2020 y de ella, se corrió traslado al extremo pasivo notificándosele según lo establecido en el artículo 8 del decreto 806 de 2020 el día 27 de enero 2021, quien no contestó, dejando vencer el término sin oposición a las pretensiones; lo anterior por gestión del despacho vía correo electrónico en conformidad a la norma que a tenor literal reza:

***ARTÍCULO 8. Notificaciones personales.*** *Las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual. Los anexos que deban entregarse para un traslado se enviarán por el mismo medio.*

*El interesado afirmará bajo la gravedad del juramento, que se entenderá prestado con la petición, que la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, informará la forma como la obtuvo y allegará las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar.*

*La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación.”*



### 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.

Conforme los presupuestos descritos, se deberá plantear el siguiente:

#### PROBLEMA JURIDICO

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

En el caso que ocupa la atención de esta dependencia judicial, se observa que las pretensiones de la demanda tienen vocación de prosperidad, por las siguientes razones:

#### 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 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 inciso segundo del artículo 384 del C.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

Palacio de Justicia- Primer piso - Bucaramanga Tel. 6704424  
j14cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co



deberá declararse demostrada la respectiva causal que determina la respectiva acción.

Tenemos así que dentro del proceso se observa que la 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 ANDREA  
Palacio de Justicia- Primer piso - Bucaramanga Tel. 6704424  
j14cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co



PAOLA HERRERA SOLANO y JAVIER ANDRES ZARATE SALCEDO, respecto del inmueble ubicado en la CARRERA 33 NUMERO 91-52 APARTAMENTO 401 TORRE 2 CONJUNTO RESIDENCIAL MONVISO -BUCARAMANGA - SANTANDER, por lo expuesto en la motivación de la providencia.

SEGUNDO: DECLARAR que la demandada incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo a noviembre de 2019, cada uno por valor de \$990.000, y en los cánones de arrendamiento de los meses de enero a noviembre de 2020, cada uno por valor de \$1.020.000,

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

CUARTO: ORDENAR a la demandada 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 la demandada 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 1° de la Ley 2030 de 2020, se dispone COMISIONAR al ALCALDE DE BUCARAMANGA, para que realice la diligencia de RESTITUCION del inmueble ubicado en la CARRERA 33 NUMERO 91-52 APARTAMENTO 401 TORRE 2 CONJUNTO RESIDENCIAL MONVISO -BUCARAMANGA - SANTANDER, 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 Palacio de Justicia- Primer piso - Bucaramanga Tel. 6704424  
j14cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co



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 público se 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 librese el despacho respectivo. Fíjense como Honorarios del Secuestre. Fíjense como Honorarios del Secuestre (\$205.000=).

Librense 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 Palacio de Justicia- Primer piso - Bucaramanga Tel. 6704424  
j14cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co



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

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICO A LAS PARTES ANOTÁNDOLO EN EL ESTADO No. 129 QUE SE FIJO EL DIA: 13 de agosto de 2021

GINA MARCELA LOPEZ CASTELBLANCO  
SECRETARIA

GEOVANNY ANDRES PINEDA LEGUIZAMO  
JUEZ

**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:

**90a71dbb51a11924877be251c565bb5b4b3424b23fe92cd174a8090d78d49812**

Documento generado en 12/08/2021 02:41:45 p. m.

Palacio de Justicia- Primer piso - Bucaramanga Tel. 6704424  
j14cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura  
JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL  
Bucaramanga – Santander

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