

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO

JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO:	RESTITUCION DE INMUEBLE
DEMANDANTE:	INMOBILIARIA CIUDAD CENTRAL SAS
DEMANDADO:	ALONSO RIVERA APARICIO
PROVIDENCIA:	SENTENCIA
RADICACIÓN:	680014003014 2021-00329-00

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.”*

Aunado adviértase que la realidad procesal del caso que nos ocupa se circunscribe en la condición dispuesta en el artículo 278 inciso segundo numeral 2 del CGP, es decir que no existen pruebas por practicar; se despachará la correspondiente sentencia anticipada.

I – ASUNTO:

INMOBILIARIA CIUDAD CENTRAL S.A.S mediante apoderado judicial, instauró demanda de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO en contra de ALONSO RIVERA APARICIO, 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 bien inmueble destinado a vivienda ubicado en la calle 44 No. 9-07 apartamento 406 edificio Omega 3 en el municipio de BUCARAMANGA, cuyas características y linderos se establecen en la demanda inicial, que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado por las partes, se ordene la Restitución del Inmueble, se haga entrega del bien y en caso de renuencia se fije fecha para la práctica de diligencia de entrega, y se condene al pago de costas a la demandada.

II – ANTECEDENTES

Fundamenta sus peticiones señalando que las partes celebraron un contrato de arrendamiento, suscrito el 15 de mayo de 2018, fijándose un canon de arrendamiento inicial de \$530.000 mismo que al cumplir doce meses se incrementaría en proporción igual al tope máximo permitido por las disposiciones legales vigentes, razón por la que a la fecha de la demanda el canon asciende a la suma de \$546.854, pagaderos por mensualidades anticipadas dentro del primer día de cada mes calendario y cuotas de administración por la suma de \$87.000 pagaderas dentro del mismo plazo que el canon de arrendamiento.

La demandada se encuentra en la actualidad en mora de cancelar los cánones de arrendamiento de los meses de octubre, noviembre, diciembre de 2020 y enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2021 con un valor del canon de \$546.854.00 y la administración por valor de \$87.000,00 causada durante el mismo periodo que los cánones.

La demanda por reunir los requisitos de ley fue admitida por auto del 22 de junio de 2021 y de ella, se corrió traslado al extremo pasivo notificándosele personalmente el 18 de agosto de 2021, quien no contestó, dejando vencer el término sin oposición a las pretensiones.

Consideraciones sobre la notificación de la demandada

Dentro del marco de la emergencia sanitaria y para permitir el acceso a la administración de la justicia, el presidente expidió el Decreto 806 de 2020. Para el asunto de marras, es necesario traer a colación dos artículos en particular.

“ARTÍCULO 6. Demanda.

(...)

En cualquier jurisdicción, incluido el proceso arbitral y las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales, salvo cuando se soliciten medidas cautelares previas o se desconozca el lugar donde recibirá



*notificaciones el demandado, el demandante, al presentar la demanda, simultáneamente deberá enviar por medio electrónico copia de ella y de sus anexos a los demandados. Del mismo modo deberá proceder el demandante cuando al inadmitirse la demanda presente el escrito de subsanación. El secretario o el funcionario que haga sus veces velará por el cumplimiento de este deber, sin cuya acreditación la autoridad judicial inadmitirá la demanda. **De no conocerse el canal de digital de la parte demandada, se acreditará con la demanda el envío físico de la misma con sus anexos.***

En caso de que el demandante haya remitido copia de la demanda con todos sus anexos al demandado, al admitirse la demanda la notificación personal se limitará al envío del auto admisorio al demandado.

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.”

La norma en comento prevé que, al interponerse una demanda, deberá enviarse copia de esta al contendor, salvo que se soliciten medidas cautelares o se desconozca la ubicación del extremo pasivo. Dicha actuación se surtirá mediante correo electrónico y de desconocerse se remitirá a la dirección física.

En el caso de marras, la secretaria de este despacho, al admitirse la acción, envío al e-mail denunciado como del demandado, esto es, carnot86@hotmail.com, es Palacio de Justicia- Primer piso - Bucaramanga
j14cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

decir con el citado decreto quedó notificada a los dos días siguientes. Bajo esta óptica, lejos de evidenciarse algún tipo de vulneración al derecho de defensa y contradicción, lo que se erige palmario es la protección a esas prerrogativas.

III – CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

No se observa irregularidad alguna que configure 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, observa con 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 calle 44 No. 9 – 07. Apartamento 406 del Edificio Omega 3, en Bucaramanga., que da cuenta del canon de arrendamiento fijado entre las partes y su periodicidad en el pago. (03 DemandaAnexos pag. 4-11).
- 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 libelo 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.

Conforme los presupuestos descritos, se deberá plantear el siguiente

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

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 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.

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 y cuotas de administración 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 litis.

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 celebrado entre INMOBILIARIA CIUDAD CENTRAL S.A.S Y ALONSO RIVERA APARICIO, respecto del inmueble ubicado en la calle 44 # 9-07 apto 406 edificio omega 3 en 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 octubre, noviembre, diciembre de 2020 y enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2021., cada uno por valor de \$546.854 más cuotas de administración, cada una por un monto de \$87.000 causadas durante el mismo periodo que los cánones, 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 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 *1º 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 calle 44 # 9-07 apto 406 edificio omega 3 en 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, solicítase la colaboración al funcionario comisionado, para que dentro de la diligencia se prevenga al auxiliar de la justicia designado, en el sentido de Palacio de Justicia- Primer piso - Bucaramanga
j14cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co



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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ERIKA MAGALI PALENCIA

Juez

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICO A LAS PARTES ANOTÁNDOLO EN EL ESTADO No. ___150___ QUE SE FIJO EL DIA: 22 DE SEPTIEMBRE DE 2021

GINA MARCELA LOPEZ CASTELBLANCO
SECRETARIA