

RAD: 2021-00073-00
DEMANDANTE: SUSANA MARGARITA CUADROS BASTIDAS
DEMANDADO: KAREN LISETH BUITRAGO ÁLZATE
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.

Constancia secretarial: Al despacho del señor Juez, informando que en auto del 28 de mayo de 2021 se notificó por conducta concluyente a la demandada. De igual forma se advierte que en auto del 23 de junio de 2021 se tuvo por no contestada la demanda.
Bucaramanga, 7 de julio de 2021.

CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS

Secretario



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**Consejo Superior de la Judicatura
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga – Santander**

Bucaramanga, ocho (8) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Se encuentra el Despacho para sentencia el presente proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** adelantado por SUSANA MARGARITA CUADROS BASTIDAS en contra de KAREN LISETH BUITRAGO ÁLZATE. Teniendo en cuenta que se han cumplido todas las etapas procesales, que el demandado no se opuso en el término de traslado de la demanda y que a la fecha no hay pruebas por practicar, acorde con lo preceptuado en el numeral tercero del artículo 384 del CGP, se procede a dictar sentencia en los siguientes términos:

I. DEMANDA

Como hechos que sustentan las pretensiones de la demanda, el apoderado judicial de la demandante SUSANA MARGARITA CUADROS BASTIDAS señala que KAREN LISETH BUITRAGO ALZATE en calidad de arrendataria celebró contrato de arrendamiento el día 17 de junio de 2019, a través del cual recibió a título de mera tenencia – *UN LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE CANCHAS DE BOLO CRIOLLO, MINITEJO, BAR, SALÓN SOCIAL Y TRES LOTES PARA CANCHAS SINTÉTICAS PARA PRACTICAR FUTBOL.* -, descrito también como dos lotes de terreno y un local en forma de polígono irregular, con un área de 2.300 metros cuadrados aproximadamente, local y lotes que hacen parte de uno de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-371684 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga¹.

Seguidamente se menciona que la demandada incumplió la obligación de pagar los cánones mensuales de arrendamiento desde el mes de marzo de 2020.

Conforme a los hechos expuestos, la parte demandante señala como pretensiones: (i) Declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el día 17 de junio de 2019 por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2020; (ii) ordenar a la demandada KAREN LISETH BUITRAGO ÁLZATE la restitución de las partes del inmueble anteriormente relacionado; (iii) condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

II. ADMISIÓN DE LA DEMANDA Y NOTIFICACIÓN

Mediante auto del 24 de marzo de 2021, se procedió a admitir la demanda VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO promovida por SUSANA MARGARITA CUADROS BASTIDAS mediante apoderado judicial, contra KAREN LISETH BUITRAGO ALZATE.

Posteriormente en providencia del 20 de mayo de 2021 se ordenó notificar personalmente a la parte demandada el contenido del auto admisorio de la demanda. Dicha diligencia de notificación no fue allegada por la parte demandante; sin embargo, en memorial del 26 de mayo de 2021 la apoderada judicial de la señora BUITRAGO ALZATE allegó poder y solicitó el traslado de la demanda

¹ Página 11, 01DemandaYAnexos, C01.



RAD: 2021-00073-00
DEMANDANTE: SUSANA MARGARITA CUADROS BASTIDAS
DEMANDADO: KAREN LISETH BUITRAGO ÁLZATE
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.

Seguidamente en auto del 28 de mayo de 2021 se ordenó tener notificada por conducta concluyente a KAREN LISETH BUITRAGO ALZATE, advirtiéndose que podría solicitar por secretaría la reproducción de la demanda y sus anexos dentro de los 3 días siguientes, vencidos los cuales comenzaría a correr el término de ejecutoria y de traslado de la demanda.

En memorial del 1 de junio de 2021 la apoderada judicial de la demandada solicitó el traslado de la demanda y sus anexos; dicho requerimiento fue atendido por el despacho el día 2 de junio de 2021, remitiendo la totalidad del expediente al correo electrónico de la apoderada².

III. DEFENSA DE LA PARTE DEMANDADA

En memorial del 9 de junio de 2021, encontrándose dentro del término de traslado de la demanda, la parte pasiva presentó escrito de excepciones previas, mediante el cual solicitó declarar probadas las excepciones de – *FALTA DE JURISDICCIÓN O DE COMPETENCIAS, INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE* - y- *NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTE NECESARIOS*.

De igual forma, solicitó como pruebas el interrogatorio de parte de la demandante SUSANA MARGARITA CUADROS BASTIDAS y el testimonio del señor MIGUEL ÁNGEL ANAYA GÓMEZ.

IV. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

Delanteramente adviértase que el numeral cuarto del artículo 384 del CGP señala que- *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 igual forma en auto del 23 de junio de 2021 se le informó a la parte demandada que - *Si bien el apoderado de la demandante ha informado al despacho que se han realizado abonos por parte de la demandada y que estos han sido pagados a través de un tercero (memoriales del 3 y 9 de junio de 2021), lo cierto es que: i) no se ha demostrado que se haya consignado a órdenes del despacho el valor total de los cánones adeudados; y ii) tampoco se evidencian los recibos de pagos expedidos por el arrendador o los soportes de las consignaciones efectuadas por concepto de cánones de los 3 últimos meses. De igual manera, no se ha precisado a qué períodos corresponden los abonos que fueron realizados o si estos obedecen a los cánones de los últimos 3 meses. Debido a ello, en el mismo auto se le precisó que “no es posible oír a la demandada, ni tener por contestada la demanda o dar trámite a las solicitudes que presente en el transcurso del presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, en tanto no se cumplió con lo dispuesto en la norma precitada”*

No es posible entonces oír en este proceso a la parte demandada.

Esclarecido lo anterior, ha de ponerse de presente que el Despacho encuentra dados los presupuestos procesales, a saber, la jurisdicción, la competencia, la capacidad para ser parte, la capacidad procesal y la demanda en forma, sin que se observen vicios capaces de afectar de nulidad el presente proceso; por el contrario, se aprecia respeto a las garantías de las partes tales como el debido proceso y el derecho a la defensa.

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato en el que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. El referido contrato reúne los requisitos para su validez como son el consentimiento sin vicios, capacidad, objeto y causa lícita (artículo 1502 del Código Civil); por otra parte, y como requisito esencial del contrato de arrendamiento, además del objeto se encuentra el canon o valor del arrendamiento.

² 20ConstanciaSecretarial, C01.

RAD: 2021-00073-00
DEMANDANTE: SUSANA MARGARITA CUADROS BASTIDAS
DEMANDADO: KAREN LISETH BUITRAGO ÁLZATE
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.

Se advierte que por disposición del artículo 244 del CGP el contrato aportado se presume auténtico y para este despacho las declaraciones allí consignadas merecen credibilidad, toda vez que dicho documento recoge el negocio jurídico suscrito por los contratantes y no existe prueba alguna en el proceso que desvirtúe lo allí estipulado.

Ahora bien, con respecto al incumplimiento invocado por el demandante, el artículo 384 del CGP señala que por tratarse de un proceso especial deberá adelantarse de acuerdo a los parámetros previstos en la Ley, esto es, presentar la prueba del contrato de arrendamiento e indicar la causal de incumplimiento.

Dichos requerimientos se cumplieron a cabalidad por la parte actora con la presentación del contrato de arrendamiento celebrado el 17 de junio de 2019 y con la mención de la causal de incumplimiento, en este caso la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2020.

Se observa igualmente que el demandante pretende hacer uso de la CLÁUSULA OCTAVA del contrato, esto es, la terminación por - *el no pago del precio del arrendamiento dentro del término previsto en este contrato y el no pago de los servicios públicos instalados*³; sin que para el efecto tenga que mediar un requerimiento previo para la constitución en mora, pues conforme se pactó en el párrafo primero de la CLÁUSULA TERCERA, la arrendataria renunció expresamente a los requerimientos para constituirse en mora, de manera que incurrió en mora por el solo retardo del pago. Se evidencia así mismo que la parte demandada se encontraba obligada al pago de los cánones en la modalidad mensual, tal como lo indica la CLÁUSULA TERCERA relativa a la forma de pago.

A la luz de lo expuesto y teniendo en cuenta que la parte actora aseveró que la demandada se encontraba en mora en el pago de los cánones pactados, sin que lo dicho requiera prueba por tratarse de una afirmación o negación indefinida (artículo 167 del CGP), la cual no fue controvertida dentro de esta litis, se impone otorgarle credibilidad a lo informado por la accionante.

Adicionalmente, el numeral 3 del artículo 384 del CGP prevé que a falta de oposición oportuna por el arrendatario a las pretensiones del arrendador (como sucede en el presente caso) y existiendo prueba del contrato de arrendamiento, el Juez deberá proceder a dictar la correspondiente sentencia de restitución de inmueble arrendado.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga, administrando Justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley,

V. RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito el día 17 de junio de 2021 entre SUSANA MARGARITA CUADROS BASTIDAS y KAREN LISETH BUITRAGO ÁLZATE. A través del cual se entregó al demandado a título de mera tenencia el *UN LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE CANCHAS DE BOLO CRIOLLO, MINITEJO, BAR, SALÓN SOCIAL Y TRES LOTES PARA CANCHAS SINTÉTICAS PARA PRACTICAR FUTBOL.* -, con un área total de 2.300 metros cuadrados, local y lotes que hacen parte de uno de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-371684 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

SEGUNDO. ORDENAR LA RESTITUCIÓN y entrega material al demandante SUSANA MARGARITA CUADROS BASTIDAS del bien inmueble anteriormente relacionado, en un término de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la notificación del presente proveído.

TERCERO. Cumplido el término anterior, sin que se haya verificado la entrega material de los bienes objeto de restitución, se dispone **COMISIONAR** al **ALCALDE MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, otorgándole las facultades necesarias para que se adelante la diligencia de entrega de *UN LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE CANCHAS DE BOLO CRIOLLO, MINITEJO, BAR, SALÓN SOCIAL Y TRES LOTES PARA CANCHAS SINTÉTICAS PARA PRACTICAR FUTBOL.* -, dos lotes de terreno y un local en forma de polígono irregular,

³ Página 13, 01DemandaYAnexos, C01.

RAD: 2021-00073-00
DEMANDANTE: SUSANA MARGARITA CUADROS BASTIDAS
DEMANDADO: KAREN LISETH BUITRAGO ÁLZATE
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.

con un área de 2.300 metros cuadrados aproximadamente, local y lotes que hacen parte de uno de mayor extensión identificado con la matricula inmobiliaria No. 300-371684 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga⁴.

Por secretaria y a través de los medios tecnológicos, remítase el despacho comisorio respectivo.

CUARTO. Condenar en costas del proceso a la parte demandada. Fíjense como agencias en derecho a favor de la parte demandante y en contra de la parte demandada la suma de DOS (02) SMMLV, los cuales deberán ser incluidos en la liquidación de costas. Lo anterior, conforme a los límites establecidos para la fijación de tarifas de agencias en derecho contenidas en el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



ELKIN JULIÁN LEÓN AYALA
Juez.

**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE
BUCARAMANGA**

Hoy **9 de julio 2021**, siendo las 8:00 a.m. se notifica a las partes el AUTO anterior por anotación en estado No. 108.

CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS
Secretario

⁴ Página 11, 01DemandaYAnexos, C01.

