

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Radicado: 68001.40.03.011.2021.00115.00
Demandante: MILDREHT ZAMORA GUERRA
Demandado: NELSON ANTONIO DE MOYA ORTIZ

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
Bucaramanga, treinta y Uno (31) de marzo de dos mil veintidós (2022)

1. ASUNTO

Procede el Despacho conforme con el Acuerdo PCSJA20-11549 del 7 de mayo de 2020, emanado del Consejo Superior de la Judicatura, por ser procedente, a emitir sentencia anticipada de que trata el numeral 2° del Art. 278 del C.G.P., atendiendo a que no se estima pertinente practicar pruebas, toda vez que existen elementos probatorios suficientes en el expediente, debido a que se aportaron las pruebas documentales necesarias con la demanda y con la contestación, además de efectuarse inspección judicial sobre el inmueble objeto de restitución.

2. ANTECEDENTES

MILDREHT ZAMORA GUERRA a través de apoderado judicial instauró demanda verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado en contra de NELSON ANTONIO DE MOYA ORTIZ, para obtener mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, la declaratoria judicial de terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre ellos, por mora en el pago de cánones de arrendamiento durante los meses de febrero de 2020 a febrero de 2021, motivo por el cual la demandante pretende obtener la restitución y entrega del inmueble arrendado ubicado en la calle 60 No. 7W - 97, segundo piso del barrio Mutis de Bucaramanga, ordenando la práctica de la diligencia de lanzamiento si la entrega no se efectúa en forma voluntaria, condenando al extremo pasivo a cancelar las costas en caso de oposición.

Reunidos los requisitos de ley, la demanda fue admitida conforme al auto calendado el 12 de marzo de 2021 por el cual se dispuso dar traslado de la misma al extremo pasivo, por el término de ley.

El accionado se notificó de la providencia en mención por conducta concluyente tal y como se dispuso en auto del 21 de enero de 2022, atendiendo la contestación de la demanda y otorgamiento de mandato a su apoderada judicial.

3. PRUEBAS

Dentro del expediente obra como prueba para decidir la presente litis, el contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito por MILDREHT ZAMORA GUERRA y NELSON ANTONIO DE MOYA ORTIZ, diligencia de inspección judicial sobre el inmueble objeto de restitución, calendada el 11 de noviembre de 2021.

4. CONSIDERACIONES

Se encuentran reunidos los presupuestos procesales para definir de fondo este asunto toda vez que no se observan irregularidades constitutivas de nulidad que deban ser declaradas de oficio o puestas en conocimiento a las partes.

En virtud del párrafo 3° del Art. 390 del C.G.P., cuando se trate de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el Art. 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.

4.1 Problema jurídico.

En este caso se plantean como problemas jurídicos por resolver, los siguientes:

¿Procede la terminación del contrato escrito de arrendamiento celebrado el día 01 de agosto de 2019, entre MILDREHT ZAMORA GUERRA, en calidad de arrendadora y el señor NELSON ANTONIO DE MOYA ORTIZ, en calidad de arrendatario, cuyo objeto fue el inmueble ubicado en la calle 60 No. 7W - 97, segundo piso del barrio Mutis de Bucaramanga, en el cual se acordó como canon mensual de arrendamiento la suma de \$700.000, pagaderos de forma anticipada durante los 5 primeros días del mes, con destino para vivienda urbana, por incumplimiento de la obligación de pagar los cánones mensuales de arrendamiento del precitado inmueble?

Como consecuencia de lo anterior, ¿resulta procedente ordenar la restitución del inmueble antes referido?

4.2. Análisis jurídico y probatorio.

El contrato de arrendamiento es eminentemente consensual, toda vez que se perfecciona con el acuerdo de voluntades sobre la cosa y la renta; no obstante como instrumento de prueba, suele recogerse en un documento, el cual para que sea válido, debe cumplir tanto los requisitos generales para todo acto o contrato, previstos por el Art. 1502 del Código Civil, como los requisitos esenciales contemplados por el Art. 1973 *ibidem*, que son: el consentimiento, la capacidad, el objeto y la causa lícitas, así como conceder el goce de una cosa y pagar un precio determinado por ello. Adicionalmente, debiendo cumplir los requisitos previstos por la Ley 820 de 2003, norma especial que regula el arrendamiento de vivienda urbana.

En el contrato escrito aportado como prueba y anexo a la demanda, la demandante MILDREHT ZAMORA GUERRA en calidad de arrendadora y NELSON ANTONIO DE MOYA ORTIZ como arrendatario, se comprometió con el arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 60 No. 7W - 97, segundo piso del barrio Mutis de Bucaramanga, a cumplir con todas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, dentro de ellas la de pagar a la arrendadora el canon acordado por valor actual de \$700.000, por el término de duración del contrato de arrendamiento pactado.

El Art. 384 del C.G.P, es la norma que le confiere al arrendador demandante la posibilidad de probar el contrato de arrendamiento suscrito con el arrendatario, con los siguientes medios de prueba: 1) Prueba documental: el contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, 2) La confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o 3) Prueba testimonial siquiera sumaria. En el presente evento el demandante acredita la existencia del contrato de arrendamiento con el escrito celebrado el 01 de agosto de 2019.

La demandante MILDREHT ZAMORA GUERRA, afirma el incumplimiento en el pago del canon mensual de arrendamiento, por parte de NELSON ANTONIO DE MOYA ORTIZ, en calidad de arrendatario, por lo que solicita se declare la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del mismo, siendo la causal invocada de restitución, la mora y el no pago de los cánones de arrendamiento en la forma pactada.

De acuerdo con lo dispuesto por el Art. 167 del C.G.P., le incumbe la carga de la prueba, del supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, a la parte demandante. Pero también y según la misma norma, los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas, no requieren prueba; por tanto, en el presente caso al partir el demandante de una negación indefinida, como lo es el no pago de los cánones de arrendamiento, no requiere de prueba por parte del demandante y se desplaza la carga de la misma a la parte demandada, a quien le correspondía demostrar el pago, pero el demandado no lo probó,

informando que se había comunicado con la actora a través de su abonado, en el mes de mayo y noviembre de 2021, con el fin de abonar dinero a la deuda causada por cánones de arrendamiento, pero la demandante se negó a recibir el dinero.

El Art. 384 numeral 3° del C.G.P., dice: *“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”*.

En este proceso se reúnen los requisitos de la norma antes señalada porque: 1. En el proceso obra prueba sumaria del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 384 numeral 1°, el cual dice que a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria; además, 2. El demandado finalmente NELSON ANTONIO DE MOYA ORTIZ, no se opuso a las pretensiones de la demanda.

Por tanto y estando demostrada la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, que el arrendatario ahora demandado, no desvirtuó la negación indefinida de no pago de los cánones de arrendamiento en el término legal, se proferirá sentencia acogiendo las pretensiones de la demanda, se declarará terminado el contrato y se condenará en costas del proceso a la parte demandada, al tenor del Art. 365 del C.G.P., y como consecuencia de lo anterior, la restitución del inmueble ubicado en la calle 60 No. 7W - 97, segundo piso del barrio Mutis de Bucaramanga.

4.3. Conclusiones

El Juzgado da respuesta al problema jurídico planteado, afirmando que en este caso procede la terminación del contrato escrito de arrendamiento celebrado entre MILDREHT ZAMORA GUERRA en calidad de arrendadora y NELSON ANTONIO DE MOYA ORTIZ como arrendatario, se comprometió con el arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 60 No. 7W - 97, segundo piso del barrio Mutis de Bucaramanga, con destino para vivienda, por incumplimiento de la obligación de pagar los cánones mensuales de arrendamiento. En consecuencia, se accederá a las pretensiones de la demanda de declarar terminado el contrato de arrendamiento, ordenándose como consecuencia de lo anterior la restitución y entrega del inmueble ubicado en la calle 60 No. 7W - 97, segundo piso del barrio Mutis de Bucaramanga.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Once Civil Municipal de Bucaramanga, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 01 de agosto de 2019, entre MILDREHT ZAMORA GUERRA en calidad de arrendadora y NELSON ANTONIO DE MOYA ORTIZ como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la calle 60 No. 7W - 97, segundo piso del barrio Mutis de Bucaramanga, comprendido los linderos en el Certificado de Tradición y Libertad de la matrícula inmobiliaria No. 300-29674.

SEGUNDO: DECRETAR a favor de la arrendadora MILDREHT ZAMORA GUERRA, la restitución del inmueble ubicado en la calle 60 No. 7W - 97, segundo piso del barrio Mutis de Bucaramanga, a cargo de NELSON ANTONIO DE MOYA ORTIZ, en su calidad de arrendatario.

TERCERO: ORDENAR al demandado NELSON ANTONIO DE MOYA ORTIZ, en su calidad de arrendatario, que dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, RESTITUYA a la parte demandante MILDREHT ZAMORA GUERRA, el inmueble ubicado en la calle 60 No. 7W - 97, segundo piso del barrio



Mutis de Bucaramanga.

CUARTO: En el evento de no lograrse la restitución voluntaria del predio por parte del demandado en el término señalado en el numeral anterior, se **ORDENA** su **LANZAMIENTO**, para lo cual se **COMISIONA** a la Secretaría del Interior de la Alcaldía de Bucaramanga, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 38 a 40 del C.G.P., a quien se conceden amplias facultades, para llevar a cabo la diligencia de lanzamiento del inmueble antes mencionado, en concordancia con la Ley 2030 del 27 de julio de 2020. Por secretaría líbrese el despacho comisorio con los insertos y anexos del caso, una vez sea requerido por la demandante.

QUINTO: CONDENAR en costas al demandado NELSON ANTONIO DE MOYA ORTIZ, en su calidad de arrendatario, se señalan como agencias en derecho la suma de 1 S.M.L.M.V. Por secretaría líquidense.

SEXTO: Cumplido lo anterior, por secretaría archívese el expediente, previas las constancias respectivas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Mxtrm

**MARÍA CRISTINA TORRES MORENO
JUEZA**