



MFD

PROCESO: RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO – MINIMA CUANTÍA
DEMANDANTE: CONSTRUCCIONES ZABDI S.A.S NIT. 900497754-2
DEMANDADOS: ZOBEDA PINZON NARCISO C.C. 37.545.610
RADICADO: 680014003011-2021-00569-00

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

veinticuatro (24) de octubre de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO

En escrito repartido a este Despacho, la **CONSTRUCCIONES ZABDI S.A.S.**, a través de apoderado judicial presenta demanda de **RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO** contra **ZOBEDA PINZON NARCISO** con anotaciones civiles y personales ya conocidas en el proceso.

De conformidad con el Acuerdo PCSJA20-11549 del 7 de mayo de 2020, emanado del Consejo Superior de la Judicatura, procede este Despacho a emitir **SENTENCIA ANTICIPADA** de que trata el numeral 2° del Artículo 278 del C.G. del P., atendiendo a que no se estima pertinente practicar pruebas, toda vez que se aportaron suficientes elementos de prueba con la demanda y con la contestación de la misma, con las cuales es viable definir el litigio.

ANTECEDENTES

1. Hechos.

CONSTRUCCIONES ZABDI S.A.S., en calidad de arrendadora celebró contrato de arrendamiento, el pasado 06/09/2019 con la señora ZOBEDA PINZON NARCISO, sobre el inmueble ubicado en la carrera 34 No 32-65 apartamento 1702 con parqueadero, Edificio Prado 34 de la ciudad de Bucaramanga. identificado con matrícula inmobiliaria No 300-406622 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Dicho contrato fue celebrado por el término de un (1) año, pactándose un canon de arrendamiento por la suma de DOS MILLONES DE PESOS MENSUALES (\$ 2.000.000 M/CTE).

A la fecha de la presentación de la demanda, la arrendataria cuenta con CINCO (5) CUOTAS vencidas desde abril hasta agosto de 2021, por valor de **DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000)** y por concepto de administración la suma de **UN MILLÓN SEICIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$1.693.200)**.

2. Pretensiones.

- Se declare la terminación del contrato de arrendamiento ubicado en la carrera 34 No 32-65 apartamento 1702 con parqueadero, Edificio Prado 34 de Bucaramanga por el incumplimiento en que ha incurrido la arrendataria en cuanto a las obligaciones de pago del canon de arrendamiento pactado en las fechas estipuladas.
- Se ordene la diligencia de entrega del inmueble a la demandante, o en defecto de ello, se proceda con el respectivo lanzamiento.
- Se condene a la demandada al pago de las costas judiciales y valor de las agencias en derecho.

3. Actuaciones surtidas.

Mediante providencia del 11 de octubre de 2021, se admitió la demanda de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO de MÍNIMA CUANTÍA por la causal de mora en el pago de los cánones

de arrendamiento (archivo 010 expediente digital), de acuerdo con las pretensiones de la demanda y al considerar reunidos los requisitos legales y sustanciales.

En cuanto a la parte demandada, se tiene que la señora ZOBEDA PINZON NARCISO se notificó personalmente el pasado 27 de octubre de 2021 tal y como obra en diligencia de notificación personal de esa data, visible en el archivo N° 012 del expediente digital.

La pasiva allegó contestación de la demanda, dentro del término otorgado en el respectivo traslado, esto fue, el 05 de noviembre de 2021, proponiendo las excepciones de mérito que a continuación pasan a enunciarse.

- Contrato de compraventa: refiere que no se trató de un contrato de arrendamiento, sino de una compraventa, lo que quiere decir, que la acción no se sitúa como de restitución, sino como un especial por incumplimiento de un contrato de compraventa.
- En cuanto a la mora de los cánones de arrendamiento, esto en realidad debe tomarse como un abono de la cuota inicial del pago del contrato de compraventa del bien inmueble. Se tiene que la compraventa pactaba un pago por valor de \$68.000.000, no obstante, dicho monto no logró solventarse en su totalidad producto de una situación personal de salud.
- Causal de justificación al incumplimiento de las obligaciones del contrato de compraventa por incapacidad del demandado: efectivamente la CONSTRUCTORA ZABDI S.A.S, celebró contrato de compraventa del inmueble ubicado en la carrera 34 No 32-65 apartamento 1702 con parqueadero, Edificio Prado 34 de la ciudad de Bucaramanga.
- Es cierto que con la CONSTRUCTORA ZABDI S.A.S., se celebró un contrato de compraventa de bien inmueble ubicado en la carrera 34 No 32-65 apartamento 1702 con parqueadero, Edificio Prado 34 de la ciudad de Bucaramanga. Señala que la imposibilidad para el pago fue a partir del 15 de febrero de 2021, tras sufrir un accidente de tránsito que le dejó cuadripléjica. Refiere, además, que es madre cabeza de familia, se halla incapacitada. Solicita se le dé la oportunidad de cumplir con los pagos de la compra del bien inmueble.

De la contestación de la demanda se corrió traslado, mediante fijación en lista de fecha 01/07/2022 por el término de 3 días, (Archivo 19, C-1 expediente digital), traslado frente al cual la parte demandante se permitió efectuar las siguientes consideraciones:

- Señala que la manifestación expresa de la voluntad de la demanda, fue la de suscribir un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA, el día 06 de septiembre de 2019, asimismo ocurrió con los OTRO SÍ, firmados el 16 y 17 de septiembre de 2019, quien durante la ejecución del contrato no ha efectuado inconformidad con su naturaleza jurídica.
- El contrato efectivamente posee la cláusula de oferta comercial, lo que es la opción de compra, pero ello, no muta la naturaleza del contrato.
- Ahora bien, en cuanto a los pagos referidos por la demandada, estableció, que, estos no pueden ser tomados como abonos a la cuota inicial del apartamento, pues ello ocurriría, en caso de que la inquilina o arrendataria, ejerciera la opción de compra del inmueble, caso tal, en el que dichos pagos se tomarían como abono a la cuota inicial.
- Relativo a la incapacidad de la demandada, cierto es, que sufrió un accidente de tránsito, sin embargo, ello no se traduce en la inmediata imposibilidad económica de asumir el pago de sus obligaciones.
- Finalmente, en cuanto a la calidad de poseedor, esta se desvirtúa, como quiera que la demandada reconoce que su relación con el inmueble objeto de la presente demanda, es en calidad de arrendataria.

4. Pruebas.

Dentro del expediente obran como pruebas documentales las aportadas por la parte interesada, los cuales se decretan y tiene como prueba las siguientes, veamos:

- Original del contrato de arrendamiento de fecha seis (6) de septiembre de 2019 suscrito por CONSTRUCCIONES ZABDI SAS como arrendador y ZOBEIDA PINZÓN NARCISO como arrendatario.
- Otrosí No 1 suscrito el 16 de septiembre de 2019. suscrito por CONSTRUCCIONES ZABDI SAS como arrendador y ZOBEIDA PINZÓN NARCISO como arrendatario.
- Otrosí No 2 suscrito el 17 de septiembre de 2019. suscrito por CONSTRUCCIONES ZABDI SAS como arrendador y ZOBEIDA PINZÓN NARCISO como arrendatario.
- Solicitud de refinanciación de dineros adeudados emitido por ZOBEIDA PINZÓN NARCISO.
- Comunicado de aceptación de prórroga en pagos de dineros adeudados pactadas de 28 de septiembre de 2020.
- Copia de la escritura pública de propiedad Horizontal del inmueble y parqueadero.
- Copia del certificado de libertad y tradición del bien objeto de controversia.
- Constancia de administración adeudada.
- Solicitud de restitución de inmueble.

Téngase como pruebas documentales las allegadas por la parte demandada en la contestación de la demanda, las cuales son consideradas pertinentes y útiles dentro del proceso, así:

- Otrosí con fecha 16 de septiembre de 2019 entre CONSTRUCCIONES ZABDI S.A.S y Zobeida Pinzón Narciso.
- Captura de correo electrónico con fecha 11 de agosto de 2020.
- Oficio solicitud de prórroga con fecha 10 de agosto de 2020-
- Captura de respuesta de CONSTRUCCIONES ZABDI S.A.S el 2 de octubre de 2020 al oficio solicitud de prórroga de 10 de agosto de 2020.
- Respuesta de CONSTRUCCIONES ZABDI S.A.S con fecha 28 de septiembre de 2020 a oficio solicitud de prórroga del 10 de agosto de 2020.
- Captura de correo electrónico solicitud de prórroga con fecha 20 de enero de 2021.
- Oficio solicitud de prórroga con fecha 20 de enero de 2021.
- Copias consignaciones a CONSTRUCCIONES ZABDI S.A.S: Treinta (30) de enero de dos mil veintiuno (2021) cuota cancelada por valor de un millón de pesos (\$1.000.000.00); Veintisiete (27) de febrero de dos mil veintiuno (2021) cuota cancelada por valor de dos millones quinientos mil de pesos (\$2.500.000.00); Dos (2) de marzo de dos mil veintiuno (2021) cuota cancelada por valor de cinco millones de pesos (\$5.000.000.00); Treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintiuno (2021) cuota cancelada por valor de dos millones quinientos mil de pesos (\$2.500.000.00).
- Captura de correo electrónico con fecha 7 de mayo de 2021 donde CONSTRUCCIONES ZABDI S.A.S remite otrosí.
- Otrosí remite CONSTRUCCIONES ZABDI S.A.S de fecha 7 de mayo de 2021.
- Historia clínica, Epicrisis.
- Incapacidad médica.
- Captura de correo electrónico con fecha 25 de septiembre de 2021 donde se le remite CONSTRUCCIONES ZABDI S.A.S oficio de solicitud de forma de pago.

- Oficio de solicitud de forma de pago a CONSTRUCCIONES ZABDI S.A.S con fecha 25 de septiembre de 2021.
- Captura de correo electrónico con fecha 01 de octubre de 2021 donde se CONSTRUCCIONES ZABDI S.A.S da respuesta a oficio de fecha 25 de septiembre de 2021.
- Copia de consignaciones registrada en el hecho segundo de la contestación de la demanda.
- Certificación de pago incapacidades

5. Justificación para proferir sentencia anticipada.

En este punto del debate, considera este Juzgado que existen suficientes elementos materiales probatorios para emitir una decisión de fondo, pues la postura, argumentos y elementos probatorios que sustentan las pretensiones y excepciones de cada una de las partes, ya fue expuesta en la demanda y en la contestación de la misma. Así las cosas, se advierte que se trata de un asunto que se puede resolver con un análisis de puro derecho, con el análisis de las pruebas documentales ya arrimadas por las partes y no se hace necesario el decreto y la práctica de pruebas adicionales a las que obran en esta causa, razón por la cual y conforme a lo establecido en el Artículo 278 del C.G. del P., es viable dictar sentencia anticipada.

Respecto de la emisión de sentencia anticipada, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil señaló: "(...) La Sala, precisa, desde ya, que no comete equivocación alguna el sentenciador que decide anticipadamente el litigio, sin practicar los medios suasorios que previamente ha decretado. Esto, porque en esa hipótesis su proceder estaría respaldado en el numeral 2° del artículo 278 del estatuto adjetivo, que le exige dictar sentencia anticipada, en cualquier estado del proceso, cuando no hubiere pruebas por practicar. Y es así, porque nada obsta para que no se practiquen alguno o todos de los elementos de convicción previamente autorizados, si es que acaso el juez en el curso del proceso advierte que no son útiles y pertinentes para dirimir el caso. Precisamente, ese es el fin de la sentencia anticipada, que la contienda se defina antes de que se agosten todas las etapas que, en principio, deberían desahogarse para finiquitarlo. Por supuesto, en ese evento el juzgador tiene una doble labor, no solo tendrá que justificar la decisión que zanje el conflicto, sino también exponer las razones por las cuales aquella puede proferirse sin las probanzas pendientes de recaudo, lo que puede hacer previo a emitir sentencia o en la misma providencia (...)". Tutela 2ª Inst. –Impugnación 2022-00093-01(Rad. Int 00433-2022) del 24 de mayo del año 2022, MP Dr. Ramón Alberto Figueroa Acosta.

CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales.

Se encuentran satisfechos en el caso en estudio, en la medida en que tanto la parte demandante como la demandada, tienen capacidad para ser parte y la demanda se ajusta a las exigencias formales del ordenamiento procesal civil; la competencia está radicada en este Juzgado por la cuantía y por el domicilio de las partes; por lo que sin observarse causal de nulidad que invalide lo actuado lo viable es proferir una decisión de fondo.

2. Problema jurídico.

Corresponde al Despacho establecer si dentro del caso que nos ocupa se hallan acreditados los requisitos propios del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, para proceder a determinar si existió incumplimiento del mismo y por ende emitir la orden de terminación del contrato y consecuencial restitución, alegando la causal de mora en el pago, o contrario a ello, la naturaleza contractual se deriva de un negocio jurídico de compraventa, y los pagos efectuados deben ser imputados como abono a la cuota inicial del inmueble.

3. Marco normativo.

3.1. Artículo 278 del C.G.P, “Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias. Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.

2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.

3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.

El arrendamiento es un contrato en que las dos 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” (Art. 1973 del Código Civil), desprendiéndose de dicha noción que se trata de un contrato bilateral en que surgen obligaciones para ambos extremos de la relación jurídica, así: Una a entregar en tenencia una cosa corporal y la otra a pagar una remuneración llamada canon. Así mismo la ley 820 de 2003 en su artículo segundo define el contrato de arrendamiento para vivienda así: “(...) Artículo 2º. Definición. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado. (...)”

4. La existencia del contrato, obligaciones y causales para su terminación.

La parte actora allega copia del contrato celebrado el 06/09/2019, sobre el inmueble ubicado en la carrera 34 No 32-65 apartamento 1702 con parqueadero, Edificio Prado 34 de la ciudad de Bucaramanga, suscrito por la hoy demandada ZOBEIDA PINZON NARCISO en calidad de arrendataria, y CONSTRUCCIONES ZABDI S.A.S., en calidad de arrendador, dejando ver como generalidades un canon de arrendamiento por la suma de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000), los cuales serían cancelados los primeros quince (15) días de cada mes.

En el escrito de demanda, se identifican los linderos del inmueble, así:

Área construida de 88,50 m2, Área Privada 82,52, por el NORTE del punto 1 al punto 2 en un punto veinte metros (1,20 mts), punto 2 al punto 3 en cero punto veinte metros (0,20 mts), punto 3 al punto 4 en tres punto cuarenta y tres metros (3,43 mts), punto 4 al punto 5 en uno punto veintiocho metros (1,28 mts) y del punto 5 al punto 6 en cero punto setenta y cinco metros (0,75mts) con buitrón, columna y muros que separen del apartamento 1701. Por el ESTE del punto 6 al punto 7 en tres punto cuarenta y nueve metros (3.49 mts) y del punto 7 al punto 8 en cero punto cuarenta metros (0.40 mts) con muros y ventanas que separan de áreas de propiedad común correspondientes al hall de circulaciones; del punto 8 al punto 9 en uno punto noventa y seis metros (1.96 mts), punto 9 al punto 10 en dos punto cuarenta y cinco metros (2.45 mts), punto 10 al punto 11 en dos punto noventa y un metro (2.91 mts) con muros y ventanas sobre vacío común que separa del apartamento 1703. Por el SUR del punto 11 al punto 12 en dos punto catorce metros (2.14 mts), punto 12 al punto 24 en cero punto treinta y ocho metros (0.38 mts) punto 13 al punto 14 en uno punto cuarenta metros (1.40 mts) punto 14 al punto 15 en cero punto treinta y ocho metros (0,38 mts), punto 15 al punto 16 en tres punto sesenta y cinco metros (3,65 mts), punto 16 al punto 17 en cero punto cuarenta metros (0.40 mts), punto 17 al punto 18 en un metro (1.00 mts) punto 18 al punto 19 en cero punto cuarenta metros (0,40 mts) y del punto 19 al punto 20 en uno punto veinte metros (1.20 mts) con muros, columnas y barandas que separan de predio vecino. Por el OESTE del punto 20 al punto 21 en cinco puntos noventa y ocho metros (5.98 mts) y del punto 21 al punto 22 en uno punto die diez metros (1.10 mts)- columna, muros y puertas comunes en medio- con barandas de fachada común hacia la carrera 34; del punto 22 al punto 23 en uno punto setenta metros (1,70 mts) con muro de fachada común; del punto 23 al punto 24 en tres punto sesenta y un metros (3.61 mts), punto 24 al punto 25 en dos punto treinta metros (2.30 mts) y del punto 25 al punto 1, muros y ventanas comunes en medio. Con barandas y muros de fachada común hacia la carrera 34. Por el Nadir con placa de entepiso común que lo separa del apartamento 1602. Por el Zenit con placa de entepiso común que lo separa de apartamento 1802, identificado con matrícula inmobiliaria No 300-406622.

5. Del caso concreto.

Según el Artículo 384 del C.G. del P., la ausencia de oposición a la demanda tiene consecuencias legales para el demandado y puntualmente se señala que, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Si revisamos las diligencias, se tiene que la parte accionada contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones deprecadas por la parte demandante, enfilando su mecanismo de oposición, bajo el hilo argumentativo de que el contrato objeto de la presente acción de restitución de tenencia, realmente conserva su esencia y efectos jurídicos acordes con los de un contrato de compraventa, razón por la cual, indica que, los pagos y erogaciones efectuados en las mensualidades requeridas por la constructora demandante, no corresponde al pago de cánones de arrendamiento, pues realmente se sitúan como pagos traducidos en abonos a la cuota inicial del valor total del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 300-406622, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

El contexto fáctico planteado por el accionante, claramente indica que la ausencia del pago mensual, frente a los cánones de arrendamiento por parte de la demandada, se presentó a partir del mes de abril y hasta el mes de agosto de 2021, sea esta entonces la oportunidad para indicar radicalmente, que los pagos aportados por la pasiva, todos ellos corresponden a mensualidades anteriores a dicha limitante temporal, es decir, ocurrieron previo a abril de 2021, y todos ellos, se sitúan por valores disimiles, nunca uniformes, lo que ciertamente da lugar a colegir que, la pretensión del demandante se ajusta a una mora demostrada, pues justamente desde abril de 2021, se presentó ausencia en el pago de aquellos cánones alegados.

De seguido, la Sentencia T-482 del 18 de diciembre de 2020, Magistrado Sustanciador, Dr. ANTONIO JOSE LIZARAZO OCAMPO, la H. Corte Constitucional manifestó:

“9.1. Desde el 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una regla que debe aplicarse cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble. Dicha regla (127) se concreta en que no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento. En ese orden, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato”.

Ahora bien, en el presente caso, se tiene que la pasiva señala tajantemente que no se está frente a la presencia de un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, sino que este en realidad se erige como una COMPRAVENTA, aspecto sustancial, que argumentado bajo el talante defensivo, está llamado al fracaso, pues basta con remitirnos al instrumento contractual aportado con el proceso, para lograr entrever que efectivamente la intención de las partes al celebrar dicho acto negocial, no era otro que el de ceder la tenencia del bien inmueble, dado en calidad de arrendamiento para vivienda urbana, no obstante, ciertamente las partes convinieron que podría tenerse la OPCIÓN DE COMPRA por parte del inquilino, sin que ello mutara la naturaleza misma del contrato, toda vez, que allí, se expresaron las pautas bajo las cuales se edificaría la opción de compra, estipulada en la cláusula cuarta del convenio efectuado por los contratantes, veamos:

CLÁUSULA CUARTA. -OPCIÓN DE COMPRA: Las partes acuerdan que antes del vencimiento del plazo de la duración del presente contrato, EL ARRENDATARIO podrá adquirir la propiedad del inmueble objeto de este contrato, debiendo comunicarlo por escrito al titular del mismo antes de la fecha de expiración del plazo contractual. Para establecer el valor del inmueble el ARRENDADOR presenta su oferta comercial al ARRENDATARIO de la siguiente forma:

La suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$250.000.000), distribuidos de la siguiente manera:

| Fecha | Valor CUOTA |
|---------------------------|--------------|
| 16 de septiembre del 2019 | |
| A la entrega del Apto | \$ 1.000.000 |
| 15/10/2019 | \$ 2.000.000 |
| 15/11/2019 | \$ 5.000.000 |
| 15/12/2019 | \$ 3.000.000 |
| 15/01/2020 | \$ 2.000.000 |

| | |
|---------------------|-----------------------|
| 15/02/2020 | \$ 2.000.000 |
| 15/03/2020 | \$ 2.000.000 |
| 15/04/2020 | \$ 2.000.000 |
| 15/05/2020 | \$ 2.000.000 |
| 15/06/2020 | \$ 2.000.000 |
| 15/07/2020 | \$ 2.000.000 |
| 15/08/2020 | \$ 2.000.000 |
| 15/09/2020 | \$ 2.000.000 |
| 15/10/2020 | \$ 39.000.000 |
| Cuota Inicial | \$ 68.000.000 |
| Crédito Hipotecario | \$ 182.000.000 |
| TOTAL | \$ 250.000.000 |

El precio total de la venta es la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$250.000.000) MCTE., que el/los ARRENDATARIO(S) pagarán a la Constructora en la oficina localizada en la carrera 33 Nro 52-145, de Bucaramanga o en la cuenta de ahorros de la financiera comultrasan número 06-053-000279.

En ausencia de la composición clausular del contrato, junto con las del OTRO SI firmado por las partes, es preciso señalar sin lugar a dudas ni equívocos, que el valor cancelado por la parte demandada no corresponde a la cuota de inicial del apartamento objeto de este proceso, pues evidenciado quedó que, la parte demandada incurrió en imposibilidad económica de asumir los pagos periódicos de los cánones acordados, los cuales en caso de existir la intención de compra, serían imputables al valor de la cuota inicial, razón por la cual el último de los OTRO SI suscritos por las partes, refiere expresamente que en caso de no alcanzar a estar al día con los pagos periódicos exigidos, ello facultaría al arrendador para exigir la restitución del inmueble, tal como se ilustra a continuación.

"CLÁUSULA VIGESIMA: INTERÉS POR MORA: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) pagará (n) al arrendador un interés por retardo correspondiente al interés moratorio vigente mensual, sobre el valor del canon de arrendamiento dejado de pagar o de cualquier suma de dinero que por cualquier concepto resultaren a deber al arrendador desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de pago.

En caso de mora en el pago de las cuotas estipuladas en la cláusula cuarta, las partes en su recíproco beneficio acuerdan que de no ponerse al día respecto de las obligaciones acordadas (así sea con respecto a una o varias de las cuotas o con referencia a las gestiones de obtención del crédito o con referencia a la negativa para otorgar dicho crédito), **EL ARRENDADOR**, podrá previamente solicitar a **EL (LOS) ARRENDATARIO (S)** ponerse al día en el término que ella determine y que no podrá ser superior a QUINCE (15) días calendario y en caso que dentro de dicho término no se haya logrado la satisfacción de la obligación de la parte en mora, de pleno derecho y sin requerirse de decisión judicial previa, quedará resuelto este contrato y las cosas vueltas a su estado original y podrá, **EL (LOS) ARRENDATARIO (S)**, realizara de inmediato la restitución del bien inmueble Arrendado con opción de compra.

En consecuencia, ha quedado demostrado, que las excepciones propuestas por la parte demanda no están llamadas a prosperar, en tanto, no logran enervar la pretensión aquí ventilada, ya que, no se desvirtúa la plena existencia de un contrato de arrendamiento, que, en ninguno de los casos, buscó vedar la intención de la compraventa, pues en todo caso, el convenio contractual existió entre las partes, y estos mismos tasaron las cláusulas que habrían de regir su relación contractual, pues seguido así, existe una opción de compra del inmueble, sin que ello mude los efectos jurídicos de la esencia del contrato de arrendamiento, donde la demandada ZOBEDA PINZON NARCISO pese al riesgo que conllevaba asumir las obligaciones allí pactadas, su manifestación libre y consciente, fue la de llevar adelante tal acto negocial, donde finalmente la mora existió y la arrendataria para este caso, no logró cubrir el monto total de las cuotas atrasadas, lo que irremediamente llevó al traste cualquier intención relativa a la compraventa, no por falta de voluntad, sino por falta de capacidad económica, que aunque resulte entendible, no la libera de sus obligaciones contractuales.

En esas condiciones, como la oposición del demandado no goza del talante suficiente para derrumbar la pretensión ventilada, es necesario proferir sentencia ordenando la restitución.

De suerte pues, que al no advertir el Despacho nulidad alguna que impida poner fin a la instancia y acreditados los presupuestos procesales exigidos por el legislador al tenor del numeral 3º del Artículo 384 del C.G. del P, se declarará la **TERMINACIÓN** del contrato de arrendamiento por incumplimiento en el pago de los cánones pactados, con la consecuente condena en costas a cargo del extremo pasivo, advirtiendo que los documentos aportados, constituyen plena prueba de las obligaciones contraídas por el arrendatario, y no se encuentra desvirtuada la causal de mora por las mensualidades invocadas por el accionante, lo cual tiene como consecuencia la orden de restitución del inmueble mediante sentencia.

Ahora bien, ante la falta de cumplimiento de la carga de la prueba a cargo de la parte demandada (Art. 167 del C.G.P.), quien debía desvirtuar el cumplimiento en los pagos de los cánones de arrendamiento reclamados y los demás valores que hacen parte de la demanda, es viable igualmente tener por ciertos los hechos de los que se desprende tal incumplimiento los cuales se configuran como negaciones indefinidas, al tenor del inciso final de la precitada norma.

Finalmente, se fija la suma de SETECIENTOS UN MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$701.592), como agencias en derecho a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, suma que deberá ser incluida en la respectiva liquidación de costas que se elabore por secretaría, suma que fue calculada conforme a los parámetros establecidos por el artículo 365 del C.G.P y por el acuerdo PSAA-16-10554 del 05/08/2016.

En mérito de lo expuesto el JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **CONSTRUCCIONES ZABDI S.A.S** en calidad de arrendador, y **ZOBEIDA PINZON NARCISO** como arrendataria, el día 06/09/2019, por la causal de **MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES** de arrendamiento causados a partir de abril a agosto de 2021 y hasta que se restituya el inmueble.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del bien inmueble descrito en la demanda, ubicado en la carrera 34 No 32-65 apartamento 1702 con parqueadero, Edificio Prado 34 de la ciudad de Bucaramanga, suscrito efectivamente por la hoy demandada ZOBEIDA PINZON NARCISO en calidad de arrendataria, y CONSTRUCCIONES ZABDI S.A.S en calidad de arrendador, dejando ver como generalidades un canon de arrendamiento de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000), cancelados los primeros quince días de cada mes.

En el escrito de demanda, se identifican los linderos del inmueble, así:

Área construida de 88,50 m2, Área Privada 82,52, por el NORTE del punto 1 al punto 2 en un punto veinte metros (1,20 mts), punto 2 al punto 3 en cero punto veinte metros (0,20 mts), punto 3 al punto 4 en tres punto cuarenta y tres metros (3,43 mts), punto 4 al punto 5 en uno punto veintiocho metros (1,28 mts) y del punto 5 al punto 6 en cero punto setenta y cinco metros (0,75mts) con buitrón, columna y muros que separen del apartamento 1701. Por el ESTE del punto 6 al punto 7 en tres punto cuarenta y nueve metros (3.49 mts) y del punto 7 al punto 8 en cero punto cuarenta metros (0.40 mts) con muros y ventanas que separan de áreas de propiedad común correspondientes al hall de circulaciones; del punto 8 al punto 9 en uno punto noventa y seis metros (1.96 mts), punto 9 al punto 10 en dos punto cuarenta y cinco metros (2.45 mts), punto 10 al punto 11 en dos punto noventa y un metro (2.91 mts) con muros y ventanas sobre vacío común que separa del apartamento 1703. Por el SUR del punto 11 al punto 12 en dos punto catorce metros (2.14 mts), punto 12 al punto 13 en cero punto treinta y ocho metros (0.38 mts) punto 13 al punto 14 en uno punto cuarenta metros (1.40 mts) punto 14 al punto 15 en cero punto treinta y ocho metros (0,38 mts), punto 15 al punto 16 en tres punto sesenta y cinco metros (3,65 mts), punto 16 al punto 17 en cero punto cuarenta metros (0.40 mts), punto 17 al punto 18 en un metro (1.00 mts) punto 18 al punto 19 en cero punto cuarenta metros (0,40 mts) y del punto 19 al punto 20 en uno punto veinte metros (1.20 mts) con muros, columnas y barandas que separan de predio vecino. Por el OESTE del punto 20 al punto 21 en cinco puntos noventa y ocho metros (5.98 mts) y del punto 21 al punto 22 en uno punto die diez metros (1.10 mts)- columna, muros y puertas comunes en medio- con barandas de fachada común hacia la carrera 34; del punto 22 al punto 23 en uno punto setenta metros (1,70 mts) con muro de fachada común; del punto 23 al punto 24 en tres punto sesenta y un metros (3.61 mts), punto 24 al punto 25 en dos punto treinta metros (2.30 mts) y del punto 25 al punto 1, muros y ventanas comunes en medio. Con barandas y muros de fachada común hacia la carrera 34. Por el Nadir con placa de entrepiso común que lo separa del apartamento 1602. Por el Zenit con placa de entrepiso común que lo separa de apartamento 1802, identificado con matrícula inmobiliaria No 300-406622.

TERCERO: CONDENAR en costas a la demandada. Por Secretaría líquidense en la oportunidad legal.

CUARTO: FIJAR la suma de SETECIENTOS UN MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$701.592), como agencias en derecho a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, la cual deberá ser incluida en la liquidación de costas.

SEXO: ARCHIVAR el expediente, cumplido lo anterior.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


HELGA JOHANNA RIOS DURAN
JUEZ