

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Al despacho informando que los demandados contestaron la demandada dentro del término a través de apoderado judicial, sin embargo no consignaron los cánones de arrendamiento adeudados. Pasa para proveer. Bucaramanga, 24 de Septiembre de 2020.

**MERCY KARIME LUNA GUERRERO  
SECRETARIA**

## **SENTENCIA RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**

**DEMANDANTE: BLANCA STELLA SILVA SANABRIA**

**APODERADO: YOLANDA PEÑA SANABRIA**

**DEMANDADO. JAIRO CABALLERO AVILA  
IRIS DOLORES CUYARES NEYES**

**PROCESO: 2020-00057-00**

### **JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

Bucaramanga, VEINTICUATRO (24) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTE (2020).

Mediante demanda que por reparto correspondió a este Juzgado interpuesta por **BLANCA STELLA SILVA SANABRIA** obrando a través de apoderada judicial citando como parte demandada a **IRIS DOLORES CUYARES NEYES Y JAIRO CABALLERO AVILA** formula las siguientes pretensiones:

DECLARAR JUDICIALMENTE TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, respecto del inmueble ubicado en la CARRERA 22 No. 34-18 Apto. 403 del EDIFICIO VITERRA de Bucaramanga. Que se restituya el inmueble objeto de este proceso. No escuchar a los demandados. Condenar en costas a los demandados.

Como normas de derecho aplicable al caso, cita los artículos: Art. 384 del CGP., demás normas concordantes.

## **TRAMITE PROCESAL**

Presentada la demanda, ésta fue ADMITIDA mediante auto de 13 de Febrero de 2020.

El 25 de Febrero de 2020, se requiere la apoderada de la parte demandante con el fin que aclare la solicitud de restitución provisional.

Mediante auto del 10 de Marzo de 2020, el despacho ordena diligencia de INSPECCION JUDICIAL el día 25 de Marzo de 2020 con el fin de verificar el estado del inmueble a restituir provisionalmente, la cual no se pudo llevar a cabo por cuanto los términos se encontraban suspendidos por el Consejo Superior de la Judicatura, debido al tema del COVID-19.

El 15 de Julio de 2020, la apoderada de la parte demandante solicita fija nueva fecha y hora la para la diligencia de restitución provisional.

El 11 de Agosto de 2020, la apoderada de la parte demandante solicita no realizar la restitución provisional y una vez se encuentre en firme la notificación por aviso se proceda a proferir sentencia. Igualmente, allega el formato del citatorio del artículo 291 del CGP, enviados el 1 de Agosto de 2020 (según certificación de la Empresa de Correos Enviamos) a los demandados IRIS DOLORES CUYARES NEYES Y JAIRO CABALLERO AVILA, debidamente diligenciado; por otra parte, allega el formato de notificación por aviso contemplado en el artículo 292 del CGP.

El 20 y 21 de Agosto de 2020, el demandado JAIRO CABALLERO AVILA solicita se le conceda hasta el 25 de Octubre de 2020 para la desocupación del inmueble y el pago de los cánones de arrendamiento adeudados aduciendo ser discapacitado, víctima del conflicto armado y desplazamiento forzado.

El 25 de Agosto de 2020, la apoderada de la parte demandante allega las certificaciones del aviso enviado a los demandados IRIS DOLORES CUYARES NEYES Y JAIRO CABALLERO AVILA cotejadas por la Empresa Enviamos, con fecha del 19 de Agosto de 2020.

Con lo que se surtió la notificación de los demandados **IRIS DOLORES CUYARES NEYES Y JAIRO CABALLERO AVILA** el día 20 de Agosto de 2020.

El 26 de Agosto de 2020, los demandados contestan la demanda a través de apoderado judicial, sin consignar los cánones de arrendamiento adeudados, razón por la cual no fue oído en el proceso.

### **CONSIDERACIONES PARA RESOLVER:**

La actuación se ha surtido dentro de las previsiones legales para este tipo de proceso, contenidas en el artículo 384 del CGP y como no se observa la presencia de circunstancias que constituyan causal de nulidad de la actuación y no existen excepciones por resolver, es del caso entrar a proferir un pronunciamiento de fondo de la litis puntualizándose lo siguiente:

Propende la acción incoada obtener la declaración judicial de terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre el demandante y la demandada, respecto del inmueble ubicado en la CARRERA 22 No. 34-18 Apto. 403 EDIFICIO VITERRA de Bucaramanga, solicitud que se fundamenta en el no pago de los cánones – JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE 2019, ENERO Y FEBRERO DE 2020-, en lo que tiene que ver con cánones de arrendamiento. Sin pronunciamiento alguno, por parte de la demandada.

Expuesto lo anterior, vistas las posiciones de las partes y los planteamientos del demandante **BLANCA STELLA SILVA SANABRIA** citando como parte demandada a **IRIS DOLORES CUYARES NEYES Y JAIRO CABALLERO AVILA**, se procede a determinar los siguientes aspectos que se constituyen en el problema jurídico a resolver, si existió incumplimiento en las obligaciones del contrato, habiéndose producido mora en el pago de los cánones que invoca la parte demandante, como causales de terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre **BLANCA STELLA SILVA SANABRIA –ARRENDADORA-** y **JAIRO CABELLERO AVILA E IRIS DOLORES CUYARES NEYES –ARRENDATARIOS-**.

Finiquitando lo anterior, se da paso al estudio del tópico del INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO esto es, traducido en la MORA EN EL PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO COMO CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, considerándose al respecto.

Dispone la ley que constituyen causales de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, entre otras, el incumplimiento de las obligaciones del contrato, traducido en la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas dentro del término estipulado en el contrato.

Desde el punto de vista probatorio, la falta de pago de los cánones de arrendamiento, no necesita ser demostrada por el arrendador, pues a éste le basta la afirmación de que no se ha cumplido con las obligaciones el pago, correspondiendo, a contrario sensu, al arrendatario entrar a probar que sí ha realizado el pago, situación que no se probó por parte de los demandados, razón por la cual se no se estudio la petición realizada por el demandada JAIRO CABALLERO AVILA el 20 y 21 de Agosto del presente año.

Descendiendo al caso sub-judice, se tiene que conforme a la cláusula SEGUNDA del contrato el arrendatario debía efectuar la cancelación dentro de los CINCO (5) primeros días de cada mes, y en el plenario no hay demostración de que el arrendatario haya cumplido con esta obligación, razón por la cual se concluye que efectivamente se presenta la causal para la terminación del contrato de autos.

De acuerdo a las reflexiones anteriores, el Juzgado encuentra probado el incumplimiento del contrato, traducido en la mora, ésta desde luego que constituyen causales suficientes para dar por terminado el contrato de arrendamiento del inmueble de autos.

Lo que equivale a decir que se despacharán favorablemente las pretensiones de la demanda, tal como se decidirá en la parte resolutive.

Por lo expuesto, **el JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.** Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **BLANCA STELLA SILVA SANABRIA –ARRENDADORA-** y **JAIRO CABELLERO AVILA E IRIS DOLORES CUYARES NEYES –ARRENDATARIOS-** del inmueble ubicado en la CARRERA 22 No. 34-18 Apto. 403 EDIFICIO VITERRA de Bucaramanga, por el no pago de los cánones -JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE de 2019, ENERO

Y FEBRERO de 2020, los linderos se encuentran especificados en la ESCRITURA PUBLICA No. 1722 del 27 de Abril de 2012.

**SEGUNDO.** Decretar la restitución del inmueble descrito anteriormente a favor de **BLANCA STELLA SILVA SANABRIA –ARRENDADORA-** por parte de los señores **JAIRO CABELLERO AVILA E IRIS DOLORES CUYARES NEYES –ARRENDATARIOS-**.

**TERCERO.** Conceder diez (10) días a partir de la ejecutoria de la presente providencia, para que el demandado entregue el inmueble al demandante.

**CUARTO.** Una vez transcurrido el término dispuesto en el numeral TERCERO, COMISIONARA al señor ALCALDE DE BUCARAMANGA Y/O SEÑORES INSPECTORES DE POLICIA URBANA DE BUCARAMANGA –REPARTO- a efectos de llevar a cabo la diligencia de ENTREGA, de no sucederse por parte de la demandada en el término señalado anteriormente. Previo informe de la parte demandante.

**QUINTO.** FIJENSE como agencias en derecho la suma de \$ 827.000,00,

**SEXTO. TENGASE Y RECONOZCASE** a **MARIA PAULA VELASQUEZ CALDERON** estudiante de CONSULTORIO JURIDICO DE LA UIS como apoderada de la parte demandada, para que los represente en el presente proceso en los términos del poder conferido.

**SEPTIMO.** Condenar en costas a la demandada. Tásense

**OCTAVO.** En firme esta providencia, archívese el expediente previa desanotación del radicador.

**NOTIFÍQUESE Y CÓPIESE**

**VICTOR ANIBAL BARBOZA PLATA**  
**JUEZ**

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL  
BUCARAMANGA**

**Firmado Por:**

Siendo las ocho de la mañana (8:00 a.m.) del día de hoy **25 de Septiembre de 2020** se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado.

**VICTOR ANIBAL**

**JUEZ**

**MERCY KARIME LUNA GUERRERO  
SECRETARIA**

**BARBOZA PLATA**

**JUEZ - JUZGADO 018 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA-SANTANDER**

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: **19df6404ab921047ee1c56b70243094b8fab36d4a70e7f30018081e4133ee427**

Documento generado en 24/09/2020 08:11:53 a.m.