



PROCESO VERBAL SUMARIO
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2020-209
DEMANDANTE: JOSE RAMON GOMEZ RUEDA
DEMANDADO: BIBIANA LUCERO HERNANDEZ BUITRAGO

Al Despacho del señor Juez para proferir sentencia. Bucaramanga, 29 de octubre de 2020

KELLY JOHANNA GÓMEZ ALVAREZ
Secretaria

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, veintinueve (29) de octubre de dos mil veinte (2020)

Procede el Despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponda, dentro del presente proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado.

1. TRÁMITE DE LA ACCIÓN

JOSE RAMON GOMEZ RUEDA a título personal instauró demanda verbal sumaria de restitución de inmueble, en contra de BIBIANA LUCERO HERNANDEZ BUITRAGO para obtener mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, la declaratoria judicial de terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes de esta lid, por mora en el pago de cánones de arrendamiento de los meses de febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2020, motivo por el cual la parte demandante pretende obtener la restitución y entrega del inmueble arrendado, esto es, el denominado apartamento número 402 el cual hace parte del edificio Balay, propiedad horizontal, ubicado en el barrio Alarcón del municipio de Bucaramanga, con acceso por la portería común con nomenclatura calle 24 número 24-44 y alinderado en la pretensión primera de la subsanación de la demanda, que se

halla en el anexo 5-1 del expediente digital, ordenando a la arrendataria la desocupación y entrega del inmueble al arrendador y que de no efectuarse dentro de la ejecutoria se comisione para tal fin y que se condene al extremo pasivo a cancelar las costas del proceso.

Reunidos los requisitos de ley, la demanda fue admitida conforme al auto calendado el 25 de agosto del 2020, por el cual se dispuso dar traslado de la misma al extremo pasivo, por el término de ley.

La providencia en mención le fue notificada por vía electrónica a la demandada, la cual se surtió de conformidad con el artículo 8 del decreto 806 del 2020, el día dos de octubre del 2020 y dejó transcurrir el término legal otorgado para contestar la demanda y proponer excepciones, sin hacer uso de este derecho.

1. CONSIDERACIONES

Encuentra el despacho que están 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 artículo 390 parágrafo 3º del Código General del Proceso 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 artículo 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. En tal sentido, el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P. también dispone que en el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado si el demandado no se opone en el término de



traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Dado que en las presentes diligencias no hubo pronunciamiento por parte de la demandada, que de conformidad con el artículo 97 del C.G.P. la falta de contestación de la demanda hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, y que el despacho considera suficientes las pruebas aportadas por el demandante en el líbello, se procederá a realizar su estudio de fondo para proferir sentencia, en los siguientes términos:

El negocio jurídico del arrendamiento es un acuerdo de voluntades consensual, en el cual las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por ese goce.

La legitimación en la causa por activa y por pasiva está acreditada, pues a la demanda se anexó prueba del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y la demandada, que aquí se hace valer como fuente de derechos y obligaciones; relación contractual que aparece celebrada entre personas capaces que prestaron libremente su consentimiento y no hay prueba de que el objeto y la causa sean ilícitos, es decir, cumple con las exigencias legales que consagra el artículo 1502 del Código Civil.

En el caso concreto, el acuerdo de voluntades está demostrado con el contrato de arrendamiento celebrado entre el arrendador y el arrendatario quienes se obligaron a pagar en forma mensual el respectivo canon de arrendamiento y por el término de un (1) año inicialmente, y se pactó, el pago del arrendamiento en forma anticipada dentro de Los 5 primeros días de cada mes calendario y que si no se le hacía entrega al arrendatario del inmueble el primer día



del mes, entonces ese primer canon se pagaba proporcionalmente a los días ocupados, y en lo sucesivo el canon iría de primero a primero.

Lo que en el proceso alega el demandante es el incumplimiento de la demandada de los deberes contraídos, en cuanto al no pago de los cánones generados de los meses de febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2020.

Según lo dispone la Ley 820 de 2003 en su artículo 9º numeral 1º es deber del arrendatario pagar el precio del arrendamiento en el plazo pactado en el contrato en el inmueble arrendado o en el lugar convenido, y su incumplimiento acarrea la solicitud de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, de conformidad con el artículo 22 numeral 1º de la misma ley.

Por lo discurrido, la causal invocada de mora en el pago del arrendamiento se encuentra debidamente probada con la afirmación de la parte arrendadora demandante en razón a que no ha sido desvirtuada por el extremo pasivo con la prueba del hecho afirmativo del pago (artículo 167 del C.G.P.). Por lo tanto, cabe entonces decretar la terminación del contrato con sus órdenes consecuenciales, por mora en el pago de los cánones adeudados y de conformidad con el numeral 3º del art. 384 del Código General del Proceso, ordenando el lanzamiento solicitado, y condenando al demandado al pago de las costas.

Se le niega el derecho de retención de los bienes que dice el demandante, dado que su pedimento no se ajusta al artículo 384 del C. General del Proceso.

En virtud de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO 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 del inmueble denominado apartamento número 402 el cual hace parte del edificio Balay, propiedad horizontal, ubicado en el barrio Alarcón del municipio de Bucaramanga, con acceso por la portería común con nomenclatura calle 24 número 24-44 y alinderado en la pretensión primera de la subsanación de la demanda, que se halla en el anexo 5-1 del expediente digital, celebrado entre JOSE RAMON GOMEZ RUEDA y BIBIANA LUCERO HERNANDEZ BUITRAGO, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Ordenar a la demandada BIBIANA LUCERO HERNANDEZ BUITRAGO que dentro del término de cinco días contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, haga entrega al demandante del inmueble descrito en el punto anterior so pena de proceder al lanzamiento.

TERCERO: Comisionar al ALCALDE MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, con facultades para SUBCOMISIONAR de conformidad con la ley 2030 del año 2020 para la práctica de la diligencia de lanzamiento.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense.

QUINTO: Se fija como Agencias en Derecho a favor de la parte demandante y en contra de la parte demandada la suma de quinientos



setenta y seis mil pesos (\$576.000.00) según Acuerdo PSAA16-10554 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

SEXTO: Negar el derecho de retención de los bienes reclamados por el demandante, por lo dicho en la parte motiva.

NOTIFÍQUESE EN ESTADOS ELECTRONICOS,

EDGAR RODOLFO RIVERA AFANADOR

Juez

Firmado Por:

**EDGAR RODOLFO RIVERA AFANADOR
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 003 CIVIL MUNICIPAL BUCARAMANGA**

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:

**57b2d3528fca8dde8c1609fdcc9f1438787c8b27f0d7d8b6564406df5
ce1d9be**

Documento generado en 29/10/2020 09:13:23 a.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**