



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

BUCARAMANGA, VEINTINUEVE (29) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022).

PROCESO N° **68001 31 03 004 2022 00026 00**

Ref.: Restitución de Inmueble Arrendado de **INVERSIONES Y NEGOCIOS AC S.A.** contra **FABIAN ANDRES CACERES PINZON** y **YORLY MAYERLIN ALVAREZ AFANADOR**.

Surtido el trámite legal de la instancia, compete definir en fallo de fondo el mérito de las pretensiones invocadas

1. ANTECEDENTES.

Mediante libelo cuyo conocimiento correspondió previo reparto a este Juzgado, Inversiones y Negocios AC S.A., por conducto de su apoderado judicial, demandó mediante los trámites propios de un proceso de Restitución de Inmueble Arrendado de mayor cuantía a Fabián Andrés Cáceres Pinzón y Yorly Mayerlin Álvarez Afanador, con el objeto de dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado en relación con el inmueble ubicado en la calle 45 N° 28-60/28-64 de esta ciudad, cuya descripción y linderos aparecen señalados en la demanda y sus anexos

Se adujo como causa para pedir, que entre Inversiones y Negocios AC S.A., como arrendadora, y Fabián Andrés Cáceres Pinzón y Yorly Mayerlin Álvarez Afanador, como arrendatarios, se celebró el día 1° de julio de 2016, un contrato de arrendamiento para uso comercial (parqueadero y locales), por el término de dos (2) años a partir del día 1° de julio de 2016, respecto del inmueble ubicado en la calle 45 N° 28-60/28-64 de Bucaramanga, habiéndose pactado como renta mensual la suma de \$8.500.000.00 + IVA, para los 12 primeros meses, pagadera los cinco (5) primeros días siguientes al respectivo mes causado.

Del mismo modo se indicó que la parte demandada incumplió el contrato pues incurrió en mora de pagar la renta en el plazo pactado respecto de los meses de noviembre y diciembre de 2021, así como de enero de 2022 (hecho 8^o).

Admitido el libelo introductor por auto de 28 de marzo de 2022 (consecutivo 021), del mismo se entendió notificada a la parte demandada el 1^o y 6^o de abril de 2022 (consecutivos 024 y 025), respectivamente, en las condiciones que refería el artículo 8^o del Decreto 806 de 2020 hoy Ley 2213 de 2022, sin que oportunamente diesen contestación a la demanda o formularan excepciones de fondo.

Corresponde entonces definir el mérito de las pretensiones, sin que haya lugar a debate probatorio y término de alegaciones, por así disponerlo el numeral 3^o del artículo 384 del CGP.

2. CONSIDERACIONES.

En el sub-lite concurren a cabalidad los presupuestos procesales, las partes están legitimadas por activa y por pasiva para controvertir en la litis y no se observa irregularidad de tal entidad que tenga la virtud de anular la actuación.

Toda obligación, sin excepción, responde a un motivo, una razón de ser (*sine causa nulla obligatio*); debe su vida, en una palabra, a cuando menos una de las fuentes de las obligaciones. Las gentes resultan obligadas, ya porque contratan, ora porque manifiestan válidamente una declaración de voluntad, bien porque incurren en un hecho ilícito, etc.

El contrato, como bien es sabido, constituye la fuente más fecunda e importante de las obligaciones, el que se presenta como el instrumento más adecuado de que disponen las personas para regular sus relaciones jurídicas con otras, en orden a satisfacer sus necesidades y servicios.

¹ Certifica la fecha en que se entregó el correo 30 de marzo de 2022.

² Certifica que el correo se abrió el 2 de abril de 2022.

Esa autonomía de contratar, que tiene sólo como limitantes comprometer el orden público, las buenas costumbres o lo que esté prohibido por la ley, hace que tal acuerdo adquiera una fuerza vinculante u obligatoria, semejante a la que se deriva de la Ley. Se trata, en esencia, de que los contratantes, cada uno por sí y a fortiori juntos, cumplan con las obligaciones que devienen del contrato que les vincula, pues que, como es natural, el objeto de toda convención es el cumplimiento de la prestación debida. Cumplimiento que, por lo mismo, debe darse en las condiciones de tiempo, modo y lugar estipuladas en el contrato.

El artículo 1602 del Código Civil consagra el postulado de la normatividad de los actos jurídicos, que prescribe que los contratos legalmente celebrados son ley para las partes, de suerte que los contratantes se obligan a cumplir las obligaciones que de ellos dimanar.

De allí que, si cada contratante debe sujeción a lo que se obligó, tiénese que aquél que no lo haga, puede verse obligado por el otro a hacerlo o bien puede ese otro destruir el vínculo que lo ató ante el incumplimiento del primero, en ambos casos, con indemnización de perjuicios si se desea. Desde luego que, si las partes se obligan mutuamente al cumplimiento de determinados compromisos, cuando ello no ocurra, la Ley faculta al acreedor de tal prestación, otorgándole el derecho y los medios para compeler al deudor al cumplimiento forzado; ora ya, puede con fundamento en el contrato o en la Ley, solicitar que se extinga el vínculo contractual por tal circunstancia o por los motivos de terminación expresamente pactados en el acto.

Pues bien: conforme la ley lo define, el arrendamiento constituye un pacto por cuya virtud dos o más personas se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por éste un precio determinado (art. 1973 C.C.).

De allí, pronto se advierte que para que dicho convenio nazca a la vida jurídica no requiere formalidad o solemnidad alguna pues su existencia se formaliza con el mero acuerdo de voluntades sobre sus elementos. Lo que es de decir que no es necesario reducir a escrito el acuerdo para que se tenga por existente.

Cosa muy otra es que, para efectos de obtener pronunciamiento judicial respecto del contrato, particularmente, cuando como aquí se pretende la restitución del bien dado en tenencia, es indispensable probarlo en cualquiera de las formas que autoriza el numeral 1º del artículo 384 del CGP.

En este caso, en documento que como prueba de la convención fue agregado a la demanda, consta que el 1º de julio de 2016 (consecutivos 001 y 014), se ajustó un contrato de arrendamiento para uso comercial (parqueadero y locales), respecto del inmueble ubicado en la calle 45 N° 28-60/28-64 de esta ciudad, entre Inversiones y Negocios AC S.A., como arrendadora, y Fabián Andrés Cáceres Pinzón y Yorly Mayerlin Álvarez Afanador, como arrendatarios.

Por manera que al referido contrato deben estarse el Juez y las partes en la solución del conflicto, bajo el entendido de que su existencia y validez no amerita discusión, tanto menos si no fue cuestionado o tachado, de lo cual fluye, con absoluta claridad, que constituye ley para los estipulantes.

Pues bien: persigue la actora poner término a la relación tenencial de la parte demandada, acusando el incumplimiento del contrato por cuenta de ésta última en lo que refiere con el pago de las rentas correspondiente a los meses de noviembre y diciembre de 2021, así como enero de 2022 (hecho 8º).

Y como el incumplimiento de una de las partes es causal para obtener su terminación, y como, además, el incumplimiento que aquí endilga el actor a la parte demandada, constituye negación indefinida, esto es, se refiere a un hecho que no envuelve proposiciones que puedan ser determinadas por circunstancias de tiempo, modo o lugar, el señalado incumplimiento debe entonces tenerse por probado. Pues precisamente por la calidad indefinida de la negación, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Es a la parte demandada a la que corresponde entonces acreditar el hecho contrario pues es a ella a quien, por razones prácticas, le queda mucho más fácil demostrar el cumplimiento.

Mas resulta que en este caso, enterada la parte demandada del proceso, al margen que no consignó las rentas debidas para que pudiese ser escuchada, guardó silencio en el término de traslado, quedando de ese modo plenamente demostrado el incumplimiento y con él, configurada la causal de terminación del contrato.

Síguese entonces, por ahí mismo, el éxito de la pretensión demandada. Consecuentemente, por ser de imperativo legal, las costas de la instancia estarán a cargo de la parte demandada.

3. DECISIÓN.

En mérito de lo así expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE.

PRIMERO. - Declárase terminado el contrato de arrendamiento del cual da cuenta los autos, y que fuera celebrado entre INVERSIONES Y NEGOCIOS AC S.A., como arrendadora, y FABIÁN ANDRÉS CÁCERES PINZÓN y YORLY MAYERLIN ÁLVAREZ AFANADOR, como arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en la calle 45 N° 28-60/28-64 de esta ciudad, cuya descripción y características aparecen descritos en la demanda y sus anexos.

SEGUNDO. - Por consecuencia, ordénase a FABIÁN ANDRÉS CÁCERES PINZÓN y YORLY MAYERLIN ÁLVAREZ AFANADOR, que en el término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, si no lo hubiesen hecho con antelación, restituya a favor de INVERSIONES Y NEGOCIOS AC S.A., el inmueble ubicado en la calle 45 N° 28-60/28-64 de esta ciudad. Si la entrega no sucede en el término señalado, para que ella tenga lugar, comisionase al señor Juez Civil Municipal de Bucaramanga (Santander) - Reparto. Por secretaria elabórese el correspondiente despacho comisorio con los insertos que sean del caso.

TERCERO. - Condénase a la parte demandada al pago de las costas que en la instancia se hayan causado a favor de la parte actora. Por secretaría liquidense las mismas conforme al artículo 366 del CGP, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 3 SMLMV

Notifíquese,

LUIS ROBERTO ORTIZ ARCINIEGAS

Juez.

(2)

Firmado Por:
Luis Roberto Ortiz Arciniegas
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 004
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: **fa4ac3c56bf0a4cfb203a091a78d9bb5130dc0e4cbb94b4d15d6e840412c7e8**

Documento generado en 29/11/2022 03:57:59 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>