



PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 68001-40-03-001-2020-00343-00
DEMANDANTE: GELVEZ Y GELVEZ INMOBILIARIOS S.A.S
DEMANDADOS: LUIS LEONARDO FIGUEROA SANCHEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, once (11) de marzo de dos mil veinticuatro (2.024).

Se procede a proferir sentencia escrita con apego a lo reglado en el artículo 390 del C.G.P dentro del proceso referenciado en el epígrafe, en razón a que no concurren vicios que puedan generar nulidad de lo actuado y que, además, están presentes los presupuestos procesales esenciales.

ANTECEDENTES

❖ LA DEMANDA:

La sociedad **GELVEZ Y GELVEZ INMOBILIARIOS S.A.S**, mediante apoderada judicial, presentó demanda de restitución de inmueble arrendado, en contra de **LUIS LEONARDO FIGUEROA SANCHEZ**, pidiendo que se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

“(…)

PRIMERO: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado sobre el inmueble ubicado en la Calle 9 No. 20 – 47 Edificio LG Propiedad Horizontal Apartamento 202 del Municipio de Bucaramanga, entre GELVEZ Y GELVEZ INMOBILIARIOS S.A.S., como arrendador, y, LUIS LEONARDO FIGUEROA SANCHEZ, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 9.523.792 de Sogamoso, como arrendatario, por mora en el pago de:

1. Saldo de canon de arrendamiento del mes de **Marzo de 2020**, por valor de **\$106.000**.
2. Canon de arrendamiento del mes de **Abril de 2020**, por valor de **\$720.000**.
3. Canon de arrendamiento del mes de **Mayo de 2020**, por valor de **\$720.000**.
4. Canon de arrendamiento del mes de **Junio de 2020**, por valor de **\$720.000**.
5. Canon de arrendamiento del mes de **Julio de 2020**, por valor de **\$720.000**.
6. Canon de arrendamiento del mes de **Agosto de 2020**, por valor de **\$720.000**.

SEGUNDO: Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene al demandado la desocupación y entrega del inmueble referido al demandante.

TERCERO: Que de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de lanzamiento.

CUARTO: Que se condene al demandado al pago de costas, gastos judiciales y agencias en derecho que genere el ejercicio de la presente acción.

“(…)”

Los hechos que la parte demandante impetró como fundamento de las anteriores pretensiones, quedan sustancialmente comprendidos en estas afirmaciones:

Que entre la empresa **GELVEZ Y GELVEZ INMOBILIARIOS S.A.S** y el demandado **LUIS LEONARDO FIGUEROA SANCHEZ** se firmó un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la "(...) *Calle 9 No. 20-47 Edificio LG propiedad horizontal, apartamento 202 del municipio de Bucaramanga*", acordándose pagar por concepto de canon de arrendamiento "(...) *la suma de SETECIENTOS VEINTE MIL MENSUALES M/CTE (\$720.000) del 01 de diciembre del 2019 al 01 de diciembre de 2020, el cual debía ser cancelado dentro de los cinco primeros días de cada mes calendario (...)*".

Que la parte demandada no ha cancelado el canon de arrendamiento desde el mes de marzo de 2.020 hasta el mes de agosto de 2.020.

ACTUACIÓN PROCESAL

❖ DE LA ADMISIÓN:

Mediante auto de fecha **16/09/2020**, se admitió la demanda ordenándose allí:
1) la notificación de la parte demandada para que ejerciera su derecho de defensa y contradicción, advirtiéndosele además a dicho extremo procesal que para ser oída en el trámite del proceso debía cumplir con la carga establecida en el inciso 1° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P.; 2) el reconocimiento de personería a la abogada de la parte demandada. Es de resalta, que mediante auto del **07/10/2020** se ordenó corregir el numeral 1° del auto admisorio.

❖ DE LA NOTIFICACIÓN DE LA DEMANDADA Y SU FALTA DE OPOSICIÓN:

✓ El demandado **LUIS LEONARDO FIGUEROA SANCHEZ**, se notificó del auto admisorio de la demanda, mediante la notificación que contempla el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, la cual fue recibida para el día **05/11/2020**, quien dentro del término concedido no se ejerció ningún tipo de defensa en contra de la acción de restitución impetrada.

CONSIDERACIONES

Como se advirtió en líneas iniciales no se aprecia ninguna irregularidad que vicie de nulidad total o parcial lo actuado, por lo que se procede a decidir de mérito la controversia sometida a conocimiento de la jurisdicción ordinaria, teniendo en cuenta que se hallan reunidos los presupuestos procesales de capacidad para ser parte o capacidad sustancial, capacidad para comparecer al proceso o capacidad adjetiva. De igual forma, se encuentran configurados los presupuestos de competencia y demanda en forma idónea, por lo que no hay lugar a reparo alguno en este sentido. Por último, las partes se encuentran debidamente notificadas y se

observaron en el trámite todas las garantías constitucionales y legales para asegurarles a los justiciables sus derechos fundamentales.

1. ASPECTOS PRELIMINARES:

Revisado el diligenciamiento, el Despacho procede a señalar que la parte demandada **LUIS LEONARDO FIGUEROA SANCHEZ** a lo largo del decurso de este trámite, no ejerció oposición contra la acción impetrada en su contra como tampoco cumplió con la carga impuesta para ser oída en el proceso, como lo ordenan los incisos 2° y 3° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P. Por tanto, se procederá a analizar si se puede dar aplicación al numeral 3° del artículo 384 del C.G.P., el cual estipula: *“(...) 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”*.

2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS PARA DECIDIR LA DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO:

Del contenido del artículo 1602 del Código Civil, se desprende que las estipulaciones acordadas informan en cada caso las obligaciones y los derechos establecidos en la convención; por consiguiente lo estipulado es ley para las partes, siempre y cuando no contravenga disposiciones de orden público. La Ley, en primer lugar le otorga relevancia y efectos jurídicos a la voluntad de las partes, y sólo a falta de ésta, se aplican las normas sustanciales, las que vienen a suplir la voluntad de los intervinientes en el acuerdo.

Conforme a la doctrina son elementos de la esencia del contrato aquellos que se refieren a la existencia misma del acto o declaración de voluntad, de modo que sin su participación el contrato no nace, o degenera en otro diferente, artículo 1501 de Código Civil.

Así, son de la esencia del contrato de arrendamiento, de un lado una cosa cuyo uso o goce concede una de las partes a la otra o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra, y del otro, el precio que se debe pagar por ese goce, obra o servicio. El primer caso, que es el que nos interesa, la concesión del goce o uso de la cosa y el precio que por ella se paga, amén del consentimiento de las partes que lo celebran, son los elementos esenciales del contrato de arrendamiento de cosas.

El contrato de arrendamiento tiene las siguientes características: es bilateral, oneroso, consensual, conmutativo, de tracto sucesivo, principal y nominado. Es bilateral porque genera obligaciones recíprocas como son las del arrendador, de entregar al arrendatario la cosa arrendada y procurarle a éste el uso y goce de ella y las del arrendatario, de conservar la cosa en el estado en que la recibió, pagar el

precio del arrendamiento y devolverla al arrendador al término del contrato de arrendamiento; y es consensual porque se perfecciona por el simple consentimiento de las partes, por el mero acuerdo sobre la cosa y el precio. Por consiguiente, no es un contrato solemne y al no serlo no necesita ser probado por escrito. Su prueba, su existencia, admite libertad probatoria, incluyendo la testimonial.

Las partes en el contrato de arrendamiento de cosas son: la que da el goce de ellas, parte que se llama arrendador y la que da el precio por ese goce, parte que se llama arrendatario, como lo determina el artículo 1977 del código civil.

Las obligaciones del arrendatario se establecen teniendo en cuenta la naturaleza del contrato y las disposiciones del Código Civil. Dichas obligaciones se encuentran en los artículos 1996 a 2007. Entre ellas nos permitimos citar: a)- Usar y gozar la cosa de acuerdo a lo que de modo expreso hayan pactado las partes en el contrato o resulte del espíritu del mismo, y a falta de tal estipulación según la naturaleza de la cosa arrendada (artículos 1996 y 1602 del código civil); b)- Conservar la cosa según lo disponen los artículos 1604 y 1997 del código civil; c) – Pagar el precio o renta. Esta, como anotamos anteriormente constituye elemento esencial del arrendamiento, ya que el arrendador hace entrega de la cosa porque espera recibir un beneficio o renta de parte de arrendatario, por el uso y goce de aquella. Es de anotar, además, que el pago del precio o renta exige los siguientes requisitos: a) Que el arrendatario se obligue a pagar la suma de dinero (o los frutos naturales) en la cantidad determinada o determinable que se convenga en los incrementos a que hubiere lugar. b) – Que se pague al arrendador o a su representante legal o voluntario o a la persona señalada por él. c)- Que se pague en el tiempo y en la forma estipulada. d)- Que se realice en el lugar acordado y en su defecto en la forma convenida por las partes. El pago de la renta o precio solo surte efectos de pago cuando se hace bajo la plenitud de las formas previstas en el contrato o señaladas por la ley. Otra de las obligaciones del arrendatario es la de restituir la cosa a la terminación del contrato, ya que en este contrato la cosa se entrega a título precario.

3. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA:

Este presupuesto consiste en la razón que se debe tener para el litigio, la cual se concreta sólo de dos maneras: una, en ser el titular del derecho pretendido, es decir, "*legitimación en la causa por activa*"; y, la otra, en ser el sujeto llamado por la fuente del derecho sustancial a sostener ese derecho que reclama el demandante, o sea la "*legitimación en la causa por pasiva*".

Respecto a la legitimación en la causa por activa dentro de los procesos de restitución de inmueble arrendado, encontramos que la misma la alberga, quien tenga la calidad de arrendador. A su vez, la parte pasiva estará en cabeza del arrendatario que ostente la cosa entregada a título de tenencia.

De acuerdo con el documento que obra dentro del proceso, encontramos un contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito entre la representante legal de **GELVEZ Y GELVEZ INMOBILIARIOS S.A.S** como arrendadora y **LUIS LEONARDO FIGUEROA SANCHEZ** como arrendatario; siendo entonces éstas mismas personas los sujetos procesales que se identifican en el pleito como demandante y demandados, respectivamente.

En este orden, existe identidad entre la persona que figura como actor y a quien la ley le otorga el derecho a pedir la restitución de la cosa por incumplimiento de la contraparte. Asimismo, hay identidad entre la parte demandada **LUIS LEONARDO FIGUEROA SANCHEZ** (arrendatario), a quien se le puede exigir una obligación correlativa, esto es, que restituya la cosa, resultando entonces de ese modo acreditada la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva en el proceso.

De esta manera, se deja zanjado el tema de la legitimación en la causa de los sujetos que concurren a este proceso de restitución de inmueble arrendado.



4. VERIFICACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS PARA DICTAR SENTENCIA AL TENOR DE LO ESTIPULADO EN EL NUMERAL 3º DEL ARTÍCULO 384 DEL C.G.P:

Establece el artículo 278 del C.G.P que, en cualquier estado del proceso, el Juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en varios eventos, siendo uno de ellos cuando no hubiere pruebas por practicar.

Por su parte, el inciso 2º del párrafo 3º del artículo 390 de la obra procesal en comento, permite que el Juez dentro de los procesos verbales sumarios como el aquí ventilado pueda 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 ídem, 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.

De igual forma, el artículo 384 del código de los ritos civiles preceptúa que en materia de procesos de restitución de inmueble arrendado 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; disponiendo la norma en comentario igualmente que si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

En resumen, tenemos que la única posibilidad para dictar sentencia de plano y escrita dentro de una restitución de inmueble arrendado, es que se trate de un proceso verbal sumario en donde no exista oposición por parte de los demandados y se halle la plena prueba del contrato de arrendamiento, así lo enseña el recuento normativo realizado con anterioridad.

Pues bien, para el caso en concreto tenemos que con la demanda se aportó la prueba sumaria que exige el artículo 384 del C.G.P, esto es, el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, a través de la cual se demuestra plenamente la relación contractual existente entre la parte demandante (arrendador) y la demandada (arrendataria).

Los aspectos transcritos y todos los demás contenidos en el contrato traído al proceso, constituyen ley para las partes, por cuanto no contravienen leyes de orden público (art. 1602 del C.C).

De este modo, tenemos que la parte demandante alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento el ☐ pago por la parte demandada de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de marzo a agosto de 2.020.

Así, la ley sustantiva (artículo 1546 del Código Civil), prevé que el incumplimiento de las obligaciones contractuales -como lo es la mora en el pago de los cánones- da lugar a la terminación del contrato. Por ende, el motivo alegado se subsume en la preceptiva legal. La causal de no pago, constituye una negación indefinida, que como tal no requiere de prueba. Esto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 167 del Código General del Proceso. Lo contrario, valga decir, el pago a cabalidad, debe alegarse y demostrarse por la parte arrendataria, situación que brilla por su ausencia en este proceso.

En efecto, la parte demandada **LUIS LEONARDO FIGUEROA SANCHEZ** - en calidad de arrendatario- en línea de principio, debió demostrar que no estaba incurso en la causal de mora que conllevarse a la terminación del contrato de arrendamiento, tal y como lo alega la parte actora, o en su defecto debió presentar excepciones contra la acción judicial planteada con el ánimo de fulminarla de algún modo; carga, que no se cumplió, pues la parte arrendataria luego de ser notificada de la admisión de la causa, guardó absoluto silencio. Por tanto, lo natural es que se dicte sentencia, al no existir oposición.

De esta manera, se concluye que al no existir oposición por parte de la demandada y al hallarse la plena prueba del contrato de arrendamiento, lo imponible aquí es dar por terminado el contrato de arrendamiento sin que se ordene la restitución del inmueble arrendado, pues éste ya se encuentra en poder de la demandante, quien procedió a recibirlo para el 09/12/2020, según se advierte en el memorial visible (archivo digital 11, Cd. U) que fue presentado por la abogada de la parte actora.

5. **CONSIDERACIONES FINALES:**

Se deja estipulado que, al prosperar las pretensiones de la demanda, en la forma y términos en que se explicó delantadamente, se procederá a condenar en costas al ddemandado **LUIS LEONARDO FIGUEROA SANCHEZ** al tenor de lo reglado en el numeral 1º del artículo 365 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad que le brinda la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR el **INCUMPLIMIENTO** de las obligaciones contractuales del demandado **LUIS LEONARDO FIGUEROA SANCHEZ** como parte arrendataria en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito para el 07/11/2019 con la sociedad demandante **GELVEZ Y GELVEZ INMOBILIARIOS S.A.S**, siguiendo para ello lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: DECLARAR, por las razones anteriores, **TERMINADO** el contrato de arrendamiento suscrito entre los sujetos procesales para el día 07/11/2019.

TERCERO: ABSTENERSE de ordenar la restitución del inmueble arrendado, por lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia

CUARTO: CONDENAR a la parte demandada **LUIS LEONARDO FIGUEROA SANCHEZ** a pagar a favor de la demandante **GELVEZ Y GELVEZ INMOBILIARIOS S.A.S** las costas que se causaron en este proceso. Tásense

QUINTO: FÍJENSE al tenor del numeral 4º del artículo 366 del C.G.P, el valor de las agencias en derecho causadas en este proceso en la suma de **(\$877.803.00)**. Inclúyase dicho valor en la respectiva liquidación de costas que se debe producir a cargo de la parte demandada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

IVÁN ALFONSO GAMARRA SERRANO
JUEZ

JFCS

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO, el cual se fija en lugar visible de la secretaria del juzgado y en la página web de la Rama Judicial www.ramajudicial.gov.co

Bucaramanga, 12 DE MARZO DE 2024



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia