



PROCESO: DECLARATIVO.
RADICADO: 2018-00344-00

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al Despacho del señor Juez informando que fue recibido en la cuenta electrónica institucional, mensaje de datos proveniente de la cuenta de correo de la parte activa, en fecha **09/10/2023** solicitando dictar sentencia. Se deja constancia que dicha cuenta pertenece al apoderado judicial de la parte actora y fue reportado en la demanda para efecto de notificaciones. Para lo que estime proveer. Bucaramanga, 18 de octubre de 2023.

RAMIRO CARREÑO RUEDA
Escribiente

Consejo Seccional de la Judicatura de Santander
JUZGADO VEINTIUNO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
Bucaramanga, dieciocho (18) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

ASUNTO A DECIDIR

Según la constancia secretarial que antecede y siendo la oportunidad procesal pertinente, se procede a proferir sentencia sin oposición dentro del presente proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, al no encontrarse causal alguna que pueda invalidar lo actuado.

DEMANDA

INVERSIONES FINCA RAIZ ABC S.A.S., mediante apoderado judicial, presenta demanda **VERBAL SUMARIA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, en contra de **ANTONIO JOSE HERNANDEZ FLOREZ, ROSA MARIA FLOREZ DE HERNANDEZ y MARIA BERNELLY ORDOÑEZ MENDEZ**, para que, por los trámites especiales propios de esta acción, se realicen las siguientes declaraciones y condenas:

1. Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **INVERSIONES FINCA RAIZ ABC S.A.S.** y los señores **ANTONIO JOSE HERNANDEZ FLOREZ, ROSA MARIA FLOREZ DE HERNANDEZ y MARIA BERNELLY ORDOÑEZ MENDEZ**.
2. Que se ordene la restitución por parte del demandado a favor de **INVERSIONES FINCA RAIZ ABC S.A.S.** del inmueble ubicado en la **CARRERA 24 # 36-46, APTO 302, EDIFICIO ALCAZARES DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**.
3. Que se condene al demandado al pago de costas, gastos y agencias en derecho que se originen en el presente proceso.

FUNDAMENTOS FÁCTICOS

La parte actora indica como hechos de la demanda en que fundamenta sus pretensiones, los que a continuación se sintetizan:

1. Que la **INVERSIONES FINCA RAIZ ABC S.A.S.** y los señores **ANTONIO JOSE HERNANDEZ FLOREZ, ROSA MARIA FLOREZ DE HERNANDEZ y MARIA BERNELLY ORDOÑEZ MENDEZ**, suscribieron contrato de arrendamiento, en virtud del cual está entregó a la locataria a título de arrendamiento el bien inmueble ubicado en la **CARRERA 24 # 36-46, APTO 302, EDIFICIO ALCAZARES DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**.

Indica que el arrendatario ha incumplido el pago de los cánones de arrendamiento, incurriendo en mora desde el mes de febrero de 2017.

ACTUACIÓN DEL JUZGADO

Mediante proveído calendarado **12/06/2018**, este estrado judicial admitió la demanda, igualmente dispuso notificar y correr traslado a la parte demandada, con las



advertencias que de no encontrarse a paz y salvo con los cánones de arrendamiento no serían oídos en el proceso.

Revisado íntegramente el expediente, se observa que, la notificación de los demandados **ANTONIO JOSE HERNANDEZ FLOREZ, ROSA MARIA FLOREZ DE HERNANDEZ y MARIA BERNELLY ORDOÑEZ MENDEZ**, se surtió a través de Curador Ad Litem dada la imposibilidad de notificar personalmente a los accionados desde el día **13/09/2023**, a través de correo electrónico con las disposiciones del artículo octavo de la Ley 2213 de 2022 como consta en el folio No. 81 del cuaderno principal y que encuentra vencido el término de traslado de la demanda y la misma no fue contestada. Además, dejó transcurrir el término otorgado para proponer excepciones sin que hicieran uso de este derecho.

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales en el caso sometido a estudio se hallan satisfechos y no merecen reparo de ninguna naturaleza.

El acuerdo privado de voluntades destinado a crear vinculaciones jurídicas en el campo de lo lícito, está previsto en el artículo 1602 del Código Civil Colombiano, según el cual *"Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"*: constituyéndose ése en uno de los principios fundamentales de la autonomía de la voluntad privada que rige nuestra legislación.

En materia de arrendamientos, el artículo 1973 de la misma codificación define este negocio jurídico como aquel... *"en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado"*.

Del examen del documento contentivo del contrato de arrendamiento de fecha **30/01/2017** y que fuera allegado como anexo de la demanda, cuya determinación deprecia el actor, se observa que tal pacto se destaca por ser bilateral, toda vez que genera obligaciones para ambas partes; oneroso, ya que da lugar a provechos y gravámenes recíprocos; conmutativo, pues las prestaciones son ciertas y conocidas desde su celebración; principal, como quiera que su existencia y validez no depende de otro; consensual, en virtud a que la ley no exige una forma determinada para su validez; y, de ejecución sucesiva en razón a la forma en que se conviene el pago del canon de arrendamiento como la contraprestación por el goce de la cosa.

Además, cabe recalcar por NO existir prueba ni declaración en contrario, que el mismo fue celebrado entre personas capaces, sin presentar vicios del consentimiento ni recaer sobre un objeto o causa ilícita, de tal suerte que no cabe expresión alguna sobre su ineficacia.

Con este preámbulo resulta pertinente descender al asunto bajo estudio, a efecto de determinar si le asiste razón a la parte actora en el sentido que se haya configurado la causal invocada que conlleve a declarar la terminación del arrendamiento, y que la determina en la omisión por parte del arrendatario del pago de los cánones de arrendamiento en los términos y según lo pactado.

Con la demanda se aportó la prueba sumaria que exigía por los art. 384 y 385 del C.G.P., a través de la cual se demuestra plenamente la relación contractual, el cual constituye plena prueba, conforme lo estipulaba el precepto 244 ídem, en concordancia con el artículo 11 de la ley 446 de 1998.

De otra parte, se precisa que el numeral 4º del artículo 384 ibidem, dispone que, si la demanda se funda en falto de pago, el demandado sólo podrá ser oído si demuestra si se ha consignado a órdenes del juzgado los dineros correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados y los demás conceptos adeudados o, en su defecto, aporte los recibos de los tres últimos períodos.

Ahora bien, debemos partir de la base que toda persona tiene el derecho fundamental de ser oída dentro de los términos legales y por un juez competente, para que una vez la parte interesada accione contra el Estado y ponga en funcionamiento la actividad



judicial a través de la demanda, admitida ésta y se haya notificado a los demandados, éstos quedan inexorablemente vinculados a las resultas del juicio y es cuando la misma ley le impone a las partes obligaciones y cargas procesales que tienen que cumplir, como en el caso que presente en el que la parte pasiva no contestó la demanda ni propuso excepciones.

En ese orden de ideas, en el caso de examen, los demandados no hicieron uso de esos mandatos constitucionales y legales para que entronice la actuación ejecutando determinados actos para que la justicia obre con equidad, pues a contrario sensu, pueden acarrear consecuencias, que, por el hecho de no obrar, no implica la violación al derecho de defensa ni al debido proceso, porque a ella le compete la carga de la prueba.

A las parte también se les impone requisitos procesales para que faciliten el trámite y resolución de los conflictos, la cual nos llevan a concluir que bajo esa técnica se desarrollen las presunciones legales, porque conforme se viene sosteniendo, la finalidad de la actividad probatoria es lograr que en el juez se forme la convicción sobre los hechos, por lo que a la parte le compete aportar oportunamente las pruebas, para probar los efectos jurídicos de los preceptos legales que regulan los supuestos de hechos afirmados o negados.

De otra parte, sobre la buena fe, sostuvo la Alta Corte: "*Los principios que gobiernan la dinámica contractual, impone a cada uno de los contratantes ligados por una convención de carácter bilateral, poner de su parte todos los medios o su alcance para cumplir sus respectivas obligaciones*" (C.S.J Sent. S. N. G., 11 de marzo de 1958).

Precisado lo anterior, se tiene que la parte actora afirma que, a la fecha de la presentación de la demanda, los demandados **ANTONIO JOSE HERNANDEZ FLOREZ, ROSA MARIA FLOREZ DE HERNANDEZ y MARIA BERNELLY ORDOÑEZ MENDEZ**, se encontraban en mora de pagar los cánones correspondientes desde el mes de febrero de 2017.

Así mismo, se tiene que durante el curso del proceso no se hicieron consignaciones por tal concepto, motivo por el cual adquiere la arrendadora el derecho de hacer cesar inmediatamente el contrato, en consideración a que el demandado contravino la ley comercial y civil, la cual es clara e imperativa al estipular que el pago del precio o renta del arriendo se debe hacer en los términos y períodos estipulados, y que el no pago general consecuentemente la declaratoria de incumplimiento y por ende la terminación legal del mismo.

En este orden de ideas, las pretensiones de la demanda deben acogerse en todas sus partes, como quiera que el contrato es ley para los que en él intervienen (Art. 1602 C.C.) y, por tanto, los demandados debieron encausar el éxito del negocio jurídico pactado, a más que no podía modificar las estipulaciones aceptadas y debía cumplir las obligaciones de buena fe, por la razón de la bilateralidad del contrato, que la llevó a asumir cargas y deberes jurídicos, como lo era el pago la renta en cada periodo contractual, de tal manera que la violación en la cancelación de los cánones de arrendamiento la coloca en la situación de incumplimiento, por lo que ipso facto faculta al arrendador para dar por terminado el contrato, con las consecuentes declaraciones que se consignarán en la parte resolutive de esta providencia.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTIUNO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento suscrito en fecha **30/01/2017**, entre **INVERSIONES FINCA RAIZ ABC S.A.S.** en calidad de arrendador y los señores **ANTONIO JOSE HERNANDEZ FLOREZ, ROSA MARIA FLOREZ DE HERNANDEZ y MARIA BERNELLY ORDOÑEZ MENDEZ** en calidad de arrendatarios, por la causal de no pago de los cánones causados desde el mes de febrero de 2017.



SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada entregar a la parte demandante, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, el siguiente bien inmueble el cual fue objeto de arrendamiento: Ubicado en **CARRERA 24 # 36-46, APTO 302, EDIFICIO ALCAZARES DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.**

TERCERO: En caso de que, los demandados, no den cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, la parte actora deberá informar al despacho para solicitar se practique la entrega directa del bien inmueble motivo del presente proceso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 308 del C.G.P.

CUARTO: CONDENAR a la parte demandada a pagar las costas del proceso a favor de la parte demandante, de conformidad con lo establecido en el artículo 365 del C.G.P., Líquidese por secretaria.

QUINTO: SEÑALESE la suma de **SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS MTE (\$660.000.00)** como agencias en derecho, a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, valor que se incluirá en la liquidación de costas a practicarse por secretaria.

SEXTA: UNA VEZ EJECUTORIADA la presente providencia archívense las diligencias.

SÉPTIMO: NOTIFICAR electrónicamente ésta providencia a los interesados, en el micro sitio de la página web de la Rama Judicial, en atención a lo dispuesto en los artículos 2 y 9 de la Ley 2213 de 2022 y los artículos 28 y 29 de Acuerdo PSCJA20-11567 de 05/06/2020, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

**GIOVANNI MUÑOZ SUÁREZ
JUEZ**

Firmado Por:
Giovanni Muñoz Suarez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 021
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: **25be88133d0006ddbc2870af8393c34f265abd2973a1850b6939fcf1bab25c4f**

Documento generado en 18/10/2023 11:19:10 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>