



PROCESO: DECLARATIVO.
RADICADO: 2020-00548-00

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al Despacho del señor Juez informando que se encuentran cumplidas las etapas procesales para que el despacho profiera sentencia en el presente proceso. Para lo que estime proveer. Bucaramanga, 21 de abril de 2023.

RAMIRO CARREÑO RUEDA
Escribiente

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
Bucaramanga, veintiuno (21) de abril 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

AMAYA AMAYA INMOBILIARIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN quien cedió los derechos litigiosos a **OXIGENO FINANCIERA S.A.S**, mediante apoderado judicial, presenta demanda **VERBAL SUMARIA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, en contra de **DEICY DURAN GONZALEZ y ESTHER RANGEL RANGEL**, 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 **AMAYA AMAYA INMOBILIARIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** y las señoras **DEICY DURAN GONZALEZ y ESTHER RANGEL RANGEL**.
2. Que se ordene la restitución por parte del demandado a favor de **AMAYA AMAYA INMOBILIARIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN (HOY OXIGENO FINANCIERA S.A.S)** del inmueble ubicado en **la Carrera 18 No. 64 – 124 Lote 08 Casa 08 del Barrio Lagos del Cacique del Municipio de Bucaramanga**
3. Se condene a la parte accionada a pagar al demandante la suma de \$1.451.280 por concepto de clausula penal conforme se pactó en la numeral vigésimo del contrato de arrendamiento suscrito por las partes procesales.
4. Que se condene en costas a la parte demandada.

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 **AMAYA AMAYA INMOBILIARIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** y las señoras **DEICY DURAN GONZALEZ y ESTHER RANGEL RANGEL**, suscribieron contrato de arrendamiento, en virtud del cual está entregó a la locataria a título de arrendamiento el bien inmueble ubicado en **la Carrera 18 No. 64 – 124 Lote 08 Casa 08 del Barrio Lagos del Cacique del Municipio de Bucaramanga**.

Indica que el arrendatario ha incumplido el pago de los cánones de arrendamiento, incurriendo en mora desde el mes de enero de 2020.

ACTUACIÓN DEL JUZGADO

Mediante proveído calendado **26/03/2021**, 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 la demandada **ESTHER RANGEL RANGEL**, se surtió por conducta concluyente en auto de fecha **01/07/2022** y que la notificación de la demandada **DEICY DURAN GONZALEZ** se realizó por emplazamiento.

Por otra parte se tiene que a la accionada **ESTHER RANGEL RANGEL** no se le tuvo en cuenta la contestación a la demanda en razón a las disposiciones que ordena el numeral cuarto del artículo 384 del C.G.P., por otra parte, en el caso de la accionada **DEICY DURAN GONZALEZ** se advierte que se contestó la demanda a través de Curador Ad Litem, sin embargo en el escrito allegado por dicho profesional del derecho no se propusieron ningún tipo de excepciones contra la demanda incoada.

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 **01/06/2015** 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 falta 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, las demandadas **DEICY DURAN GONZALEZ y ESTHER RANGEL RANGEL**, se encontraban en mora de pagar los cánones correspondientes desde el mes de enero de 2020.

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.

Por otro lado, dentro del presente expediente el despacho advierte que la parte demandante en memorial de fecha 04/10/2021 informa lo siguiente:

MONIKA LIZETH VERA SARMIENTO, mayor y vecina de Bucaramanga, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.098.726.066 expedida en Bucaramanga, abogado en ejercicio y portadora de la tarjeta profesional No. 275.953 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado especial de **AMAYA AMAYA INMOBILIARIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit. 900.248.611-0, Representada por su Liquidador Principal, señora **KATERINE NATHALIA ACEVEDO QUINTERO**, mayor y vecina de Bucaramanga, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.098.664.224 expedida en Bucaramanga, por medio del presente escrito y dando cumplimiento al auto del 20 de octubre del año 2021, le informo al Despacho que el día 05 de octubre del año 2021, se realizó entrega por parte de las demandadas del inmueble objeto de la presente Litis.



De cual se colige que la pretensión referente a la terminación del contrato de arrendamiento, así como la referente a la solicitud de restitución y entrega del inmueble dado en arrendamiento se encuentran satisfechos, por lo acordado por los sujetos procesales y por lo tanto, carece de objeto actual litigioso el pronunciamiento del despacho frente a estos puntos; por lo cual, se resolverá en dicho sentido dichos puntos.

Finalmente, frente a la condena solicitado en la pretensión séptima del escrito demandatorio, el despacho deberá acceder a la misma, teniendo en cuenta la naturaleza declarativa del presente trámite judicial y dado que se comprobó el incumplimiento contractual de la parte pasiva, referente al debido pago de los cánones de arrendamiento conforme se acordó contractualmente.

Por otra parte, obra en el expediente respuestas de las diferentes entidades bancarias con relación a las medidas cautelares ordenadas por esta dependencia la cuales se pondrán en conocimiento del actor.

Por último, en fecha 19/04/2023 el apoderado de la AMAYA AMAYA INMOBILIARIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN solicita medidas cautelares con relación a la demandada ESTHER RANGEL RANGEL, sin embargo de la revisión del expediente advierte este despacho que la mencionada inmobiliaria en fecha 29/04/2022 obrante a folio 35 del cuaderno principal allegó cesión de derechos litigiosos a OXIGENO FINANCIERA S.A.S los cuales fueron aceptados por esta dependencia en auto de fecha 25/05/2022, por ende no es procedente acceder a lo peticionado por la entidad solicitante.

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: ABSTENERSE de declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito en fecha 01/06/2015, entre AMAYA AMAYA INMOBILIARIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN quien cedió los derechos litigiosos a OXIGENO FINANCIERA S.A.S en calidad de arrendador y las señoras DEICY DURAN GONZALEZ y ESTHER RANGEL RANGEL en calidad de arrendatarias por carencia de objeto litigioso, por lo acordado por las partes procesales en el curso de la presente acción, conforme se expuso en el presente proveído.

SEGUNDO: ABSTENERSE de ordenar la restitución del inmueble arrendado ubicado en la Carrera 18 No. 64 – 124 Lote 08 Casa 08 del Barrio Lagos del Cacique del Municipio de Bucaramanga por carencia de objeto litigioso, conforme la entrega de dicho inmueble el 05/10/2021 tal y como se expuso en la motivación de la presente providencia.

TERCERO: CONDENAR a las accionadas a pagar a favor de la parte demandante por concepto de la cláusula penal la suma de **UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE (\$1.451.280, 00)**.

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 **CUATROCIENTOS MIL DE PESOS MTE (\$400.000.00)** 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.

SEXTO: PONER EN CONOCIMIENTO de la parte activa las respuestas emitidas por las diferentes entidades bancarias, las cuales podrán ser revisadas a través del link del expediente compartido por secretaria.

SEPTIMO: NEGAR la solicitud de medidas cautelares por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.



OCTAVO: 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: **a15bd7ae682fe5c2c31187fdd6a5a02d313c383b5d085698dfac896db599096a**

Documento generado en 21/04/2023 12:09:31 PM

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