



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL  
CARRERA 12 No. 31-08, TEL 6422292, Cel. 316-6405901  
BUCARAMANGA- SANTANDER  
Correo electrónico: [j22cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j22cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**Proceso:** Verbal – Restitución de Inmueble  
**Radicado:** 6800140030222020.00448.00  
**Demandante:** GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTORA ALCA S.A.S  
**Demandado:** JOSEFINA RODRÍGUEZ PEINADO  
**Providencia:** SENTENCIA ANTICIPADA

Bucaramanga, diez (10) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

### ASUNTO

Se encuentra al Despacho el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado promovido por la persona jurídica GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTORA ALCA S.A.S., identificada con Nit. 900530163-0, por intermedio de apoderada judicial y en contra de JOSEFINA RODRÍGUEZ PEINADO, identificada con cédula de ciudadanía No.37.548.355, para efectos de proferir sentencia anticipada de conformidad al artículo 384 No. 3 del Código General del Proceso, y al no vislumbrarse vicios que puedan generar nulidad, además de concurrir los presupuestos procesales esenciales, se procederá de conformidad.

En consecuencia y en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso final del artículo 280 del Código General del proceso, se hará una síntesis de la demanda y su contestación.

### DE LA CONTROVERSIA

#### 1.- De la demanda

En ella solicita: **1)** Declarar el incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, al haberse incurrido por la demandada en mora frente al pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril a noviembre de 2020; **2)** Como consecuencia de la anterior declaración, se decrete la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes; **3)** Se ordene la restitución inmediata del bien inmueble ubicado en la calle 53 No. 23-51 apartamento 803 A Edificio Mardel P.H Barrio Soto Mayor de la ciudad de Bucaramanga y que en caso de no cumplirse con ello, se fije fecha y hora para la realización de la diligencia de entrega. Finalmente, **4)** Se condene en costas y agencias en derecho a la parte.

Como fundamentos fácticos alude, en resumen, que: **1)** Entre la demandada JOSEFINA RODRÍGUEZ PEINADO en calidad de arrendataria y la entidad demandante, se suscribió un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la calle 53 No.23-51 apartamento 803 A Edificio Mardel P.H Barrio Soto Mayor de la ciudad de Bucaramanga, **2)** El canon de arrendamiento actual -para la fecha de presentación de la demanda- es por la suma de \$1.224.800, que debía ser cancelado dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, y **3)** Adeudar la demandada los cánones de arrendamiento de los meses de abril a noviembre del año 2020, en suma total de nueve millones novecientos ocho mil cuatrocientos pesos (\$9.798.400) m/cte.

#### 2.- Del Trámite

Mediante auto del 27 de noviembre de 2020 se admitió la demanda y se ordenó dar el trámite correspondiente.



La demandada fue notificada en la forma indicada en los artículos 291 y 292 del C.G.P, verificándose la notificación por aviso el día 10 de febrero de 2021, conforme la documental visible en el expediente documento No.05. El término dispuesto por el legislador para contestar la demanda venció en silencio, razón por la cual se da aplicación a lo dispuesto en el artículo 384 No. 3 del Código General del Proceso, y se procede a proferir sentencia anticipada en donde se ordenará la restitución del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento que dio origen a la presente causa, previas las siguientes:

## **CONSIDERACIONES**

### **1. Fundamento jurídico**

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.

El contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, consensual, de ejecución sucesiva, principal y nominado.

Importa destacar sus características de consensualidad y bilateralidad. Por la primera, se tiene que basta el acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio, para que el contrato se repute perfecto; por la segunda, se precisa que tanto el arrendador como arrendatario asumen deberes jurídicos: aquel debe permitir la utilización del bien para el fin propuesto –uso y goce de la cosa-, por su parte el arrendatario, está obligado al pago del precio del canon y demás obligaciones pactadas dentro de los períodos convenidos. Cualquier violación o desconocimiento a esto o a cualquier otro aspecto del contrato, coloca a la parte en situación de incumplimiento del pacto, aspecto éste que legitima a la parte cumplida a reclamar la declaratoria de terminación del contrato y si es del caso, el reconocimiento de perjuicios.

### **2. Análisis y crítica de las pruebas**

#### **2.1.- Legitimación en la Causa**

De acuerdo con el contrato de arrendamiento de vivienda urbana -pág. 10 a 16 del documento No.01- está suficientemente acreditado que fue suscrito entre la entidad demandante, GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTORA ALCA S.A.S, identificada con Nit. 900530163-0, en su calidad de arrendador y JOSEFINA RODRIGUEZ PEINADO, identificada con cédula de ciudadanía No.37.548.355, como arrendataria.

Igualmente, dicho contrato tenía como objeto dar en arriendo el bien inmueble- apartamento- ubicado en la calle 53 No. 23-51 apartamento 803 A Edificio Mardel P.H Barrio Soto Mayor del municipio de Bucaramanga, destinado para vivienda urbana, tal y como se previó en la cláusula primera y segunda del contrato de arrendamiento.

De lo anterior se concluye la existencia de identidad entre la persona que figura como actor y a quien la ley le otorga un derecho –pedir la restitución de la cosa por incumplimiento de la contraparte-, e identidad entre la parte demandada a quien se le puede exigir una obligación correlativa –que restituya la cosa-, por lo que se encuentra acreditada tanto la legitimación en la causa por activa como por pasiva.



## 2.2.- Del incumplimiento del Contrato

En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, se pactaron como obligaciones a cargo de la arrendataria, entre otras, la siguiente: *“El precio mensual del arrendamiento es de UN MILLON DIEZ MIL PESOS M/CTE MAS (\$1.010.000), el cual deberá ser pagado por EL ARRENDATARIO, en forma anticipada, dentro de los primeros 05 días hábiles de cada mes calendario, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de EL ARRENDADOR, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto”*<sup>1</sup>, tal y como se consignó en la cláusula tercera del contrato.

La parte demandante en su escrito de demanda afirmó que la demandada incumplió con las obligaciones convenidas en el contrato de arrendamiento, particularmente el no pago de los cánones de arrendamiento causados en el mes de abril a noviembre de 2020, adeudando para la fecha de presentación de la demanda la suma total de nueve millones setecientos noventa y ocho mil cuatrocientos pesos m/cte (\$9.798.400). En este punto es relevante resaltar que no existió por la demandada manifestación en contrario, pese a conocer de la existencia de la presente acción y el objeto de la misma.

Así pues, tanto en la ley inter partes como en la ley sustantiva (artículo 1546 del Código Civil), prevé que el incumplimiento de las obligaciones contractuales (como lo es el no pago de los cánones de arrendamiento en la forma y periodicidad pactada) da lugar a la terminación del contrato, subsumiéndose el motivo alegado por la parte demandante en dicha disposición legal<sup>2</sup>. Las partes en la cláusula décimo sexta pactaron que los efectos de la mora en el pago del precio del arrendamiento, facultaba al arrendador para dar por terminado el contrato e intentar la correspondiente acción de restitución, como en efecto ocurrió.

La causal alegada para la terminación del contrato de arrendamiento, no pago de los cánones de arrendamiento del mes de abril a noviembre de 2020, constituye un hecho exento de prueba al tenor de lo señalado en el artículo 167 del C.G.P. Lo contrario, valga decir, el pago, debió alegarse y demostrarse por la demandada, situación que brilla por su ausencia, pues como ya se señaló la señora JOSEFINA RODRIGUEZ PEINADO pese a estar notificada de la existencia del presente proceso, no hizo pronunciamiento alguno ni a los hechos ni pretensiones perseguidos por el demandante, máxime cuando en su calidad de arrendataria aceptó y asumió la obligación de cancelar los cánones de arrendamiento que se causaban mensualmente con la firma impuesta en el contrato de arrendamiento objeto de la presente acción.

Igualmente, el hecho que constituye la causal de incumplimiento contractual debe tenerse por cierta ante la ausencia de prueba en contrario y en aplicación de las consecuencias procesales previstas por el legislador, ante la falta de contestación de demanda: *“...harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto”* (Artículo 97 C.G.P.).

En suma y ante el incumplimiento por la parte demandada de las obligaciones asumidas con la suscripción del contrato de arrendamiento objeto del presente proceso, en particular la de no cancelar los cánones de arrendamiento, hay lugar a la aplicación de lo consignado en el artículo 384 numeral 3 del C.G.P., esto es, declarar terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana y ordenar la restitución del inmueble en los términos deprecados.

---

<sup>1</sup> Clausula segunda del contrato de arrendamiento.

<sup>2</sup> Adicionalmente, de forma particular el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 consagra como causal para que el arrendador pueda solicitar la terminación del contrato unilateralmente, la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.



### 3.- Consideraciones finales

Se condenará en costas a la demandada y se fijan como agencias en derecho la suma de novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos (\$908.520) m/cte, de conformidad a lo consagrado en el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

En mérito de lo precedentemente expuesto, la suscrita **JUEZ VEINTIDÓS 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 entre GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTORA ALCA S.A.S., identificada con Nit. 900530163-0 y JOSEFINA RODRÍGUEZ PEINADO, identificada con cédula de ciudadanía No.37.548.355, respecto del bien inmueble ubicado en la calle 53 No. 23-51 apartamento 803 A Edificio Mardel P.H Barrio Soto Mayor de la ciudad de Bucaramanga, por el no pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril a noviembre de 2020.

**SEGUNDO. - ORDENAR** a la demandada JOSEFINA RODRÍGUEZ PEINADO, identificada con cédula de ciudadanía No.37.548.355 que en el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, RESTITUYA a la entidad demandante GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTORA ALCA S.A.S, el bien inmueble ubicado en la calle 53 No.23-51 apartamento 803 A Edificio Mardel P.H Barrio Soto Mayor de la ciudad de Bucaramanga, directamente por intermedio de su representante legal, apoderado judicial o la persona que se autorice para tal fin.

**PARÁGRAFO:** Si la parte demandada no realiza la entrega en el término mencionado, se procederá a su lanzamiento.

**TERCERO. - CONDENAR** a la demandada JOSEFINA RODRÍGUEZ PEINADO en costas, las cuales se liquidarán en su oportunidad por secretaría. Como agencias en derecho se fija la suma de novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos (\$908.520) m/cte, de conformidad a lo consagrado en el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

#### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Juez,

**MAYRA LILIANA PASTRÁN CAÑÓN**

Firmado Por:

**Mayra Liliana Pastran Cañon**

**Juez Municipal**

**Civil 022**

**Juzgado Municipal**

**Santander - 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:

**858cf4be8d55a2e6e81bd9f555bb2de95c7a540334fa42a2095d7e18b020a377**

Documento generado en 10/08/2021 09:35:43 PM

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