



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, dos (02) de mayo de dos mil veintidós (2022).

Se encuentra al Despacho el presente proceso, para proferir sentencia conforme a los siguientes,

II. ANTECEDENTES

En escrito presentado el 7 de Octubre de 2021, el señor **DARIO AMAYA ROJAS** a través de apoderado judicial instauró demanda declarativa de restitución de inmueble arrendado en contra de **RUMALDO VILLAMIZAR**, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 42 AW No. 59- 07 de la Urbanización los Estoraques del Municipio de Bucaramanga.

Para sustentar su pretensión, invocó como causal la mora el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de Noviembre y Diciembre del 2020, así como los de los meses de Enero a Septiembre del año 2021, a razón de (\$500.000) pesos cada uno.

Luego de verificado el cumplimiento de las exigencias legales, la demanda fue admitida por auto del 16 de Noviembre de 2021.

El demandado RUMALDO VILLAMIZAR fue notificado el 22 de Febrero de la cursante anualidad por aviso, del auto admisorio de la demanda bajo los lineamientos del Art. 292 del C.G.P., conforme la documental arrimada y que obra en el expediente digital, quien dentro del término legal no contestó la demanda, ni se opuso a las pretensiones de la misma, dejando claridad que se tendrá como tramite notificadorio el descrito, toda vez a pesar que el demandado se hizo presente en las instalaciones del Juzgado y se llevó a cabo la notificación personal del auto admisorio, ello acaeció con posterioridad a la fecha en que se llevó a cabo la notificación por aviso, por lo que tendrá efectos la primera diligencia de vinculación practicada.

III. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

De antemano, se advierte que no se observa irregularidad alguna que alcance a configurar una causal que invalide la actuación, por lo que procede el estudio del presente asunto, en aras de hacer el pronunciamiento que finiquite esta lid.

Aquilatado lo anterior, se observa que el contrato de arrendamiento consiste en que una parte entrega a la otra un bien para su uso y goce, a cambio de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario.

Igualmente, conforme se expuso la parte actora pretende obtener a su favor, la declaración de terminación del contrato de arrendamiento que suscribió con la demandada, invocando para tal efecto la causal de no pago de los cánones.

En el caso que ocupa la atención de este estrado judicial, quedó plenamente establecido que el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento, al no pagar los cánones causados en los meses de Noviembre y Diciembre del año 2020, así como de los meses de Enero a Septiembre del año inmediatamente anterior, a razón de (\$500.000) pesos cada uno, conforme lo señala la parte demandante en el libelo introductorio, pues dicha manifestación no requiere prueba por ser una negación indefinida de conformidad al inciso 4 del Artículo 167 del C.G.P.

En consecuencia y dada la naturaleza del presente proceso, quien tenía la carga de derruir dicha negación indefinida era el demandado, pues a él le concernía probar que esa manifestación no se compadecía con la realidad, bien aportando los recibos de pago donde se constatará que no está en mora de cancelar los cánones de arrendamiento o alegando alguna circunstancia exceptiva exonerante de responsabilidad, así las cosas y como quiera que dicha gestión no fue realizada, dado que no dio respuesta al libelo introductorio, la manifestación de no pago no fue desvirtuada y por lo tanto ha de tenerse como verídica, razón suficiente para concluir que se incumplió el contrato al no pagar los cánones relacionados en antelación, máxime cuando en la cláusula octava del contrato se pactó que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas en él, le daba derecho al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la entrega del predio, en consecuencia y como quiera que se encuentran reunidos los presupuestos procesales previstos en los Artículos 53, 54, 82 a 84 del C.G.P. y no se observa causal que impida poner fin a la presente actuación, habida consideración que a la demanda se acompañó prueba del contrato de arrendamiento y la causal invocada (mora en el pago de los cánones de arrendamiento) se encuentra plenamente probada con la afirmación del arrendador, de conformidad con la disposición legal prevista en el numeral 3 del Artículo 384 del C.G.P., se dictará sentencia dando por terminado el contrato de arrendamiento atrás reseñado, con la consecuente condena en costas a cargo del extremo pasivo y a favor de la parte actora.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veinticuatro Civil Municipal de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre **DARIO AMAYA ROJAS** como arrendador contra **RUMALDO VILLAMIZAR** como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 42 AW No. 59- 07 de la Urbanización los Estoraques del Municipio de Bucaramanga, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: ORDENAR EL LANZAMIENTO del demandado **RUMALDO VILLAMIZAR** del inmueble descrito en el numeral primero de la parte resolutive de esta providencia.

TERCERO: ORDENAR al demandado **RUMALDO VILLAMIZAR** que en un término de diez (10) días contados a partir del día siguiente a la ejecutoria de esta providencia, restituya voluntariamente al demandante la tenencia del referido bien inmueble.

CUARTO: REQUERIR a la parte demandante, para que informe si la parte pasiva hizo entrega del bien en el término descrito en el numeral anterior, ello a fin de tomar las decisiones pertinentes para el cumplimiento de este fallo.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la demandante. Líquidense por secretaria. **SE FIJA** como **AGENCIAS EN DERECHO** la suma de **UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000)**, equivalente a un SMLMV, de conformidad con lo establecido en el literal b) del Numeral 1 del Art. 5 del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de Agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

SEXTO: NOTIFICAR por estados la presente providencia, en aplicación a lo dispuesto en el Artículo 295 del C.G.P.

SEPTIMO: Cumplido lo anterior, archívese el expediente.

NOTIFIQUESE¹,

¹ La presente sentencia se notifica a las partes por estado electrónico No.43 del 03 de mayo de 2022.

Firmado Por:

**Julian Ernesto Campos Duarte
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 024
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: **32346e319071f0bc7943c8fc6b4d9a11997d9bfc3f9596a1d26cd84d358a1948**

Documento generado en 02/05/2022 03:06:53 PM

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