



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, tres (03) de agosto de dos mil veintidós (2022).

I. OBJETO

Procede el despacho a proferir sentencia dentro del presente proceso **DECLARATIVO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por **GALERIA INMOBILIARIA S.A.S.** contra **JOSE FERNANDO LOW ARDILA, ALEJANDRA CABARIQUE y OSCAR MAURICIO CORREA NIÑO**.

II. ANTECEDENTES

En escrito presentado el 12 de Agosto de 2020, la sociedad **GALERIA INMOBILIARIA S.A.S.** a través de apoderada judicial instauró demanda declarativa de restitución de inmueble arrendado en contra de **JOSE FERNANDO LOW ARDILA, ALEJANDRA CABARIQUE y OSCAR MAURICIO CORREA NIÑO**, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 31 No. 52- 11 Unidad 1 del Edificio la 52 del Municipio de Bucaramanga.

Para sustentar su pretensión, invocó como causal la mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados dentro del periodo comprendido entre los meses de Marzo de 2020 a Agosto del 2020 a razón de (\$1.500.000) pesos cada canon

Luego de verificado el cumplimiento de las exigencias legales, la demanda fue admitida por auto del 22 de Septiembre del año 2020.

Los demandados **JOSE FERNANDO LOW ARDILA y ALEJANDRA CABARIQUE** fueron notificados personalmente del auto admisorio de la demanda, bajo los lineamientos del Art. 8 del Decreto 806 de 2020, configurándose la diligencia en mención el 12 de Noviembre de 2020, conforme la documental arrimada y que obra en el expediente digital, según se consignó en auto del 20 de Mayo del 2021, quienes dentro del término legal no contestaron la demanda, ni se opusieron a las pretensiones de la misma.

En lo que respecta al demandado **OSCAR MAURICIO CORREA NIÑO**, se aceptó el desistimiento de la demanda, dirigida en su contra, conforme da cuenta el auto

calendado 11 de noviembre de 2021, ordenando en dicha providencia, continuar la acción tan solo en lo que respecta a JOSE FERNANDO LOW ARDILA y ALEJANDRA CABARIQUE.

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 tiene 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 suscrito entre ella y la parte demandada, invocando para tal efecto la causal de no pago de los cánones de los meses de Marzo a Agosto del 2020, por valor de (\$1.500.000) pesos cada uno.

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 de arrendamiento de los meses de Marzo a Agosto del 2020, a razón de (\$1.500.000) 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 eran los demandados, pues a ellos les concernía probar que esa manifestación no se compadecía con la realidad, bien aportando los recibos de pago donde se constatará que no estaban 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 dieron 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 décima séptima del contrato se pactó que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas en él y en especial en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, le daba derecho al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la entrega del predio.

En consecuencia de lo anteriormente expuesto, 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 **GALERIA INMOBILIARIA S.A.S.** como arrendador y **JOSE FERNANDO LOW ARDILA** como arrendatario y **ALEJANDRA CABARIQUE** como deudora solidaria, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 31 No. 52- 11 Unidad 1 del Edificio La 52 del Municipio de Bucaramanga, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración, se **ORDENA EL LANZAMIENTO** de los demandados **JOSE FERNANDO LOW ARDILA y ALEJANDRA CABARIQUE** del inmueble descrito en el numeral primero de la parte resolutive de esta providencia.

TERCERO: ORDENAR a los demandados **JOSE FERNANDO LOW ARDILA Y ALEJANDRA CABARIQUE** que en un término de diez (10) días contados a partir del día siguiente a la ejecutoria de esta providencia, restituya voluntariamente a la parte demandante la tenencia del referido bien inmueble.

CUARTO: REQUERIR a la parte demandante, para que informe si la 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 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

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 680014003024-2020-00298-00

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.

NOTIFIQUESE¹,

¹ La presente sentencia se notifica a las partes por estado electrónico No.80 del 04 de agosto 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: **ff892c7c4bb8368cd85cc22393765013abb1f0a0e353876490f4ef27f35ce1e2**

Documento generado en 03/08/2022 02:59:00 PM

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