



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL

SENTENCIA DE UNICA INSTANCIA

Bucaramanga, veintiocho (28) de enero de dos mil veintiuno (2021).

I. OBJETO

Procede el despacho a proferir sentencia dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, promovido por **JAIRO ANTONIO NOCUA REYES y DIANA PATRICIA ARGUELLO CALDERON**, quienes actúan a través de apoderado judicial en contra de **MARIA DEL ROSARIO FLOREZ VELANDIA**.

II. ANTECEDENTES

En escrito presentado el 23 de julio de 2020, la apoderada de la parte actora instauró demanda verbal de restitución de inmueble arrendado, en contra de MARIA DEL ROSARIO FLOREZ VELANDIA, respecto del bien inmueble de uso comercial, ubicado en el acceso identificado con el N° 22-28 de la calle 13 del perímetro urbano de Bucaramanga y el resto de la casa a la cual pertenece el mencionado local, demarcada con el número 22-26 de la misma calle 13 y con matrícula inmobiliaria 300-40019.

Para sustentar su pretensión, invoca como causal la mora en el pago de los cánones de arrendamiento conforme se relaciona a continuación:

- Saldo canon correspondiente al período comprendido entre el 5 de agosto al 5 de septiembre de 2019, por valor de \$ 2.600.000.
- Cánones causados desde el 5 de septiembre de 2019 a la fecha de presentación de la demanda a razón de \$ 3.400.000 cada uno.

Luego de verificado el cumplimiento de las exigencias legales, la demanda fue admitida por auto del tres (03) de septiembre de 2020.

La demandada MARIA DEL ROSARIO FLOREZ VELANDIA, fue notificada en la forma dispuesta en el Art. 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020, esto es, remitiendo a la dirección física de la encartada y que corresponde a la del inmueble objeto de restitución, copia del auto admisorio de la demanda, el cual fue recibido el 12 de septiembre de 2020, conforme se extrae del certificado emitido por la empresa de servicio postal Enviamos S.A.S y que obra al Archivo PDF número 17 del expediente electrónico, quien dentro del término legal no contestó la demanda, ni se opuso a las pretensiones de la misma. Sea el caso acotar, que el demandante en cumplimiento de lo establecido en el Art. 6° del Decreto 806 de 2020, remitió el 11 de julio de 2020, copia de la demanda y anexos a la parte pasiva, siendo recepcionada dicha documentación en la fecha en mención, posteriormente envió copia de la subsanación, lo cual acaeció

el 14 de agosto de 2020, encontrándose de esta forma debidamente notificada la demandada del libelo, anexos y auto que admite la presente acción, toda vez que la certificaciones de las empresas de correo postal, dan cuenta de la recepción de la documentación enviada.

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 en el acápite que antecede, la parte actora pretende obtener a su favor, la declaración de terminación del mencionado contrato de arrendamiento, invocando para tal efecto la causal de no pago de los cánones de arriendo previamente relacionados.

En el caso que ocupa la atención de esta instancia, quedó plenamente establecido que el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento, al no pagar los cánones de arrendamiento correspondientes al saldo del canon del 05 de agosto al 05 de septiembre de 2019 y los causados a partir del 05 de septiembre de 2019 a la fecha de presentación de la demanda, a razón de \$3.400.000 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. de G.P.

De otro lado es importante señalar, que el contrato de arrendamiento sostén de la presente acción, fue cedido por Sandra Lizeth Nocua Trujillo a favor de Diana Patricia Arguello Calderón, sin que se hubiese allegado constancia de notificación de dicho acto respecto de la demandada, pero a pesar de ello, encuentra este fallador que conforme a lo establecido en el Art. 1962 del C. C., se configuró una aceptación tácita frente a la cesión en mención por parte de la demandada, en la medida que la accionada afrontó el proceso sin alegarla como excepción o defensa y además por cuanto existieron pagos realizados por la señora María del Rosario Florez Velandia a favor de la cesionaria, conforme da cuenta los recibos de cancelación anexados al expediente, conducta de la cual se extrae que la arrendataria determina como su arrendadora a quien le fue cedido el contrato y que ahora ostenta la calidad de demandante.

Conforme a todo lo expuesto, 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 en mora, es decir, las

mensualidades relacionadas en antelación, 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 3º del Artículo 384 del Código General del Proceso, 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, dicho esto, se ordenará igualmente el respectivo lanzamiento, toda vez que dentro del plenario no existe prueba alguna de entrega del mismo por la parte accionada.

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,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre JAIRO ANTONIO NOCUA REYES y DIANA PATRICIA ARGUELLO CALDERON como arrendadores y MARIA DEL ROSARIO FLOREZ VELANDIA, como arrendataria, respecto del bien inmueble de uso comercial, ubicado en el acceso N° 22-28 de la calle 13 del perímetro urbano de Bucaramanga y el resto de la casa a la cual pertenece el mencionado local, demarcada con el número 22-26 de la misma calle 13 e identificado con matrícula inmobiliaria 300-40019, contrato que le fuere cedido a la demandante DIANA PATRICIA ARGUELLO CALDERON por parte de SANDRA LIZETH NOCUA TRUJILLO mediante contrato de cesión suscrito el 01 de septiembre de 2018.

SEGUNDO: ORDENAR EL LANZAMIENTO de la demandada MARIA DEL ROSARIO FLOREZ VELANDIA, como arrendataria, respecto del bien inmueble de uso comercial, ubicado en el acceso N° 22-28 de la calle 13 del perímetro urbano de Bucaramanga y el resto de la casa a la cual pertenece el mencionado local, demarcada con el número 22-26 de la misma calle 13 e identificado con matrícula inmobiliaria 300-40019.

TERCERO: ORDENAR a MARIA DEL ROSARIO FLOREZ VELANDIA que en un término de diez (10) días contados a partir del día siguiente a la ejecutoría de esta providencia, restituya voluntariamente a la entidad 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 del demandante. Líquidense por secretaria.

SE FIJA como AGENCIAS EN DERECHO por el valor equivalente a un salario mínimo legal vigente que corresponde a la suma de NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS MCTE (\$908.526), de conformidad con lo establecido en el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

SSEXTO: **NOTIFICAR** por estados la presente providencia, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 295 del Código General del Proceso.

SEPTIMO: Cumplido lo anterior, archívese el expediente.

NOTIFIQUESE¹ y CUMPLASE,

Firmado Por:

**JULIAN ERNESTO CAMPOS DUARTE
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 024 CIVIL MUNICIPAL 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:

784195fbdfc35607c8eb93f4818c829ffc82d3f820a794f455bcf0de5c58f384

Documento generado en 28/01/2021 02:54:01 PM

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

¹ El presente auto se notifica a las partes por estado electrónico No. 10 del 29 de enero de 2021.