



Siete (07) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Procede el Despacho a tomar la decisión que en derecho corresponda, por cuanto no concurren vicios que puedan generar nulidad de lo actuado y que están presentes los presupuestos procesales esenciales, dentro del presente proceso iniciado por la sociedad Alianza Inmobiliaria S.A.S., contra Jolmar Mauricio Santiago Sánchez.

#### DE LA CONTROVERSIA

Se formuló demanda de restitución de inmueble arrendado, para que se pronuncie sentencia que declare a favor las siguientes pretensiones:

- La terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre la sociedad Alianza Inmobiliaria S.A.S., contra Jolmar Mauricio Santiago Sánchez, sobre el inmueble ubicado en la Calle 20 No. 30-24 apartamento 503 Edificio Unidad Residencial de Bucaramanga, en virtud del incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento.
- Que se ordene la restitución y entrega del inmueble a la parte actora.
- Se condene a la parte accionada al pago de costas, gastos judiciales y agencias en derecho.
- Y en caso de no efectuarse la entrega del inmueble dentro del término de ejecutoria de la sentencia, se decrete el lanzamiento de la demandada.

#### DEL TRÁMITE PROCESAL

Presentada la demanda, al reunir los requisitos legales, fue admitida, mediante auto de 23 de noviembre de 2021.

De la providencia en mención el demandado fue notificado de manera electrónica, conforme las precisiones del Decreto 806/2020. La comunicación fue entregada el 29 de noviembre de 2021 y el accionado dentro del término para contestar guardó silencio.

Conforme los anteriores argumentos y atendiendo lo preceptuado en el numeral tercero y el inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., se procede a dictar el fallo de única instancia, previa las siguientes.

#### CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales en el caso sometido a estudio se hallan satisfechos y no merecen reparo de ninguna naturaleza.

Con la demanda se aportó la prueba sumaria que exige el artículo 384 del C.G.P., a través de la cual se demuestra plenamente la relación contractual existente entre la parte demandante y la demandada, constituyendo plena prueba por tratarse del contrato de arrendamiento que dio origen a esta litis.

Así las cosas, es de resaltar que nuestro ordenamiento procesal en el inciso segundo del numeral 4 del artículo 384, dispone que, la demanda de restitución de inmueble arrendado se



funda en falta de pago, los demandados sólo podrán ser oídos si demuestran que han consignado a órdenes del juzgado los dineros correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados, o en su defecto, aporten los recibos de los tres últimos períodos.

De igual manera, el numeral 3º del artículo en comento, dispone:

*“...Si el demandado no se opone en el término del traslado a la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.*

El artículo 167 del C.G.P., dispone que:

*“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...”*

La regla técnica de la carga de la prueba parte de la dualidad en el supuesto de hecho que la parte debe probar y la afirmación indefinida, como en el caso presente, que es en la parte demandada contra quien gravita el deber fundamental de demostrar al Despacho sus afirmaciones, como también demostrar lo contrario a la constitución en mora alegada por la sociedad demandante, es una presunción legal que está a cargo del deudor incumplido que descarga en él la carga de la prueba.

Descendiendo al caso en estudio, alega la parte actora que a la fecha de presentación de la demanda la arrendataria y deudor solidario se constituyeron en mora por el no pago de los cánones de arrendamiento, razón que le ha dado derecho al arrendador para hacer cesar inmediatamente el arriendo, en consideración a que la parte demandada, infringió la ley civil que es clara e imperativa al estipular que el pago del precio o renta del arriendo se haga en los períodos estipulados.

Se advierte así que la parte accionada automáticamente se constituyó en mora, pues renunció a los requerimientos previstos en la ley y de *per se* la obligación se hace exigible una vez como se causen los cánones de arrendamiento, aunado a que el extremo demandado no anexó el certificado de pago de los cánones de arrendamiento por los que se incoó la acción y los que se sigan causando en el curso del proceso.

Siendo las cosas de este tenor, sea lo pertinente acoger las pretensiones demandatorias, como quiera que el contrato es ley para los que en él intervienen (Art. 1602 C. C.), el arrendatario debió cumplir las obligaciones de buena fe, por la razón de la bilateralidad del contrato, por lo que la violación en la cancelación de los cánones de arrendamiento genera una situación de incumplimiento por parte del extremo demandado, facultando con ello a la parte arrendadora para dar por terminado el mentado contrato.

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 interesa accione contra el Estado y ponga en funcionamiento la actividad judicial a través de la demanda, en la cual luego de admitida y notificada 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.

En ese orden de ideas, en el caso bajo examen, el extremo accionado no hizo uso de esos mandatos constitucionales y legales para que entronice la actuación ejecutando determinados actos tendientes a 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 ellos les compete la carga de la prueba.

A las partes también se les imponen requisitos procesales para que faciliten el trámite y resolución de los conflictos, lo cual nos llevan 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 hecho afirmados o negados.

Al prosperar las pretensiones de la demanda, y de conformidad con lo establecido en el artículo 365 y 366 del Código de General del Proceso se procederá a condenar a cargo de la parte demandada, y a favor de la parte demandante, las agencias en derecho.

En consecuencia, se proferirá fallo declarando terminado el contrato de arrendamiento; condenando en costas y comisionando al Alcalde, si el demandado no efectúa la entrega voluntaria, situación que la parte actora pondrá en conocimiento del despacho.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintisiete 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 la sociedad Alianza Inmobiliaria S.A.S como arrendador y el demandado Jolmar Mauricio Santiago Sánchez, como como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la Calle 20 No. 30-24 apartamento 503 Edificio Unidad Residencial de Bucaramanga, teniendo en cuenta lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, se decreta el lanzamiento y la restitución del inmueble indicado, a favor de Alianza Inmobiliaria S.A.S, por parte de Jolmar Mauricio Santiago Sánchez.

TERCERO: Conceder diez (10) días a partir de la ejecutoria de la presente providencia para que la parte demandada haga entrega del inmueble a la parte demandante.

CUARTO: Comisionar al señor Alcalde de Bucaramanga, para efectos de llevar a cabo la diligencia de lanzamiento, de no sucederse la entrega por parte del demandado en el término señalado anteriormente.

QUINTO: Condenar en costas a la parte demandada. Fíjese como agencias en derecho, a favor de la parte demandante y en contra de la parte demandada la suma de \$1.000.000,00

SEXTO: En firme esta providencia, archívese el expediente.

Notifíquese<sup>1</sup> y Cúmplase

MIGUEL ÁNGEL GARCÍA PALMAR  
Juez

---

<sup>1</sup> Estado No.16, 08/02/2022

**Firmado Por:**

**Miguel Angel Garcia Palmar  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Civil 027  
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: **bca81346ccdb94a263de84301dab5c59ce00e53f6dd47ebc13b6ce517f71c43e**  
Documento generado en 07/02/2022 05:47:36 AM

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