



PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 680014189001- 2022-00052 -00
DEMANDANTE: JORGE REY GARCIA
DEMANDADO: CARLOS ALBERTO PICO PINEDA
SENTENCIA No. 20.
FOLIOS ÚTILES: 04

JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, diecinueve (19) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

EL ASUNTO

Procede el Despacho a resolver de fondo el proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, promovido por JORGE REY GARCIA, quien actúa a través de apoderado judicial contra CARLOS ALBERTO PICO PINEDA, toda vez que se encuentra agotado el trámite pertinente y en ausencia de oposición es dable decidir de plano, acorde a lo sentado en el numeral 3° del Artículo 384 del C.G.P.

LA DEMANDA

Expuso el demandante JORGE REY GARCÍA que suscribió contrato de arrendamiento con el señor CARLOS ALBERTO PICO PINEDA, el 31 de agosto de 2015, sobre el bien inmueble ubicado en Calle 4 Norte N°15-52 y 15-56 Barrio Norte Bajo del Municipio de Bucaramanga, pactando como precio del arriendo la suma equivalente a \$1.250.000.

Debido al incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, respecto al pago del canon desde el mes de septiembre de 2015, el demandante citó al demandado a una audiencia de conciliación en el Centro de Conciliación en equidad de Bucaramanga, el 20 de febrero de 2018, en la que se acordó que el bien se entregaría el 20 de mayo de ese año, amén de fijarse como pago total de lo adeudado a esa fecha la suma de \$15.000.000, de los cuales pagó el señor PICO PINEDA \$10.000.000, el 28 de julio de 2018.

El saldo restante no fue cancelado, así como tampoco se efectuó la entrega del bien, sumado a que, en los meses siguientes, desde marzo de 2018, tampoco canceló el valor por concepto de canon de arrendamiento.

En razón de lo anterior, solicita la terminación del contrato y la restitución del bien inmueble arrendado.

TRÁMITE PROCESAL

Presentado el libelo genitor, fue admitido por auto de fecha 19 de mayo de 2022 y rituado conforme a los artículos, 384, 391 y siguientes del C.G.P.



El demandado se notificó personalmente el día doce (12) de agosto de esta anualidad, guardando silencio frente a la demanda.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

RESPECTO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL PAGO DE LOS CÁNONES.

Toda obligación, sin excepción, responde a un motivo, o causa (*sine causa nulla obligatio*), es decir, que debe su nacimiento a la vida jurídica, a cuando menos una de las fuentes de las obligaciones. En este sentido, las personas resultan obligadas por la autonomía de su voluntad, bien porque contratan, incurren en un hecho ilícito, o incluso resultan directamente obligadas por ministerio de la ley (Artículo 1494 del Código Civil).

Es el contrato, la principal fuente de obligaciones, en tanto es el instrumento más adecuado del que se dispone para que los ciudadanos regulen en forma voluntaria sus relaciones jurídicas; legalmente celebrado, a voces del artículo 1602 del Código Civil, se constituye en ley para las partes, de modo tal que habilita al contratante cumplido para exigir del otro su observancia o la destrucción del vínculo, resolución del contrato (artículo 1546 C.C.), en ambos casos, con indemnización de perjuicios, si se desea.

Frente al caso de marras, el contrato de arrendamiento, constituye un negocio de administración, dado que el derecho en especial de propiedad, no se transmite, ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término, y es propio de estos contratos participar de los elementos como lo son capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita, así como conceder el goce de una cosa y pagar un precio determinado por el goce de ese bien.

Al respecto, dispone el artículo 1973 del Código Civil, que:

“El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra, prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado”.

De manera que al suscribir un contrato de arrendamiento las partes adquieren recíprocas obligaciones que en caso del arrendatario puede estar resumidas así:

1. Usar la cosa según los términos del contrato;
2. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregarla al arrendador al vencimiento del contrato;
3. Pagar el precio del arriendo.



EL CASO CONCRETO.

Se pretende en este asunto por el demandante, declarar la terminación del contrato celebrado con el demandado sobre el arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 4 Norte N°15-52 Barrio Norte Bajo de esta ciudad, y en consecuencia, la restitución de este, ante el no pago del canon de arrendamiento.

Valga indicar que de conformidad a lo contenido en el artículo 244 del CGP, el contrato aportado se presume auténtico, por lo que las declaraciones allí consignadas merecen credibilidad, toda vez que no existe prueba alguna que desvirtúe lo allí pactado, amén cumplir con los requisitos de validez.

En tratándose de restitución de vivienda destinada a vivienda urbana, pues así se anotó en la CLÁUSULA TERCERA del contrato en la que se describe la destinación del bien, aunque al principio se haya escrito “*CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGA PARA USO INDUSTRIAL*”, debe aplicarse las normas contenidas en la Ley 820 de 2003, precisando que se trajo a cuento como causal la mora en el pago de canon de arrendamiento desde el mes de marzo de 2018 a la fecha de emisión de la presente sentencia.

El artículo 1546 del C.C., establece que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en el evento de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado y que, en tal caso, podrá el otro contratante pedir a su arbitrio la resolución o el cumplimiento. Como se evidencia, esta norma autoriza al contratante cumplido para pedir la resolución del contrato ante el incumplimiento del otro contratante.

Sin embargo, en tratándose de contratos de arrendamiento, no puede pedirse la resolución sino la terminación, pues se trata de un contrato de tracto sucesivo y en él es imposible volver las cosas a su estado anterior. Esta norma faculta entonces al arrendador para pedir la terminación del contrato ante la mora en el pago del precio. Adicionalmente en la cláusula décima quinta del contrato se pactó que el incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por el arrendatario, daría derecho al arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

En el caso que se estudia para demostrar el incumplimiento, el demandante allegó oportunamente el contrato de arrendamiento del inmueble digitalizado, en donde consta que el precio pactado fue de \$1.250.000,00 pesos mensuales pagaderos los primeros 5 días de cada período contractual, y el arrendatario incumplió con sus obligaciones, al no cancelar los cánones correspondientes desde el mes de marzo del año 2018, cuestión última que se tiene como cierta, al no ser controvertida en su debida oportunidad por el demandado, puesto que si el incumplimiento alegado e imputado a ellos fuese infundado, corresponde al arrendatario, extremo pasivo de la presente litis, aportar las probanzas suficientes, conforme a la carga de la prueba contenida en el artículo 167 del C.G.P.¹, y contrario a ello, el interesado guardó silencio.

¹ CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.



En consecuencia, encontrándose acreditada la existencia del contrato y su validez y, demostrado el incumplimiento por parte del demandado en el pago de la renta, impera declarar terminado el contrato de bien objeto del contrato, el cual se encuentra ubicado en la Calle 4 Norte N°15-52 Barrio Norte Bajo de esta ciudad, con su consecuente restitución.

En mérito de lo expuesto el JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE 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 el señor JORGE REY GARCIA, arrendador, y CARLOS ALBERTO PICO PINEDA como parte arrendataria, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, respecto del bien inmueble ubicado en la Calle 4 Norte N°15-52 Barrio Norte Bajo del Municipio de Bucaramanga.

SEGUNDO: ORDENAR al señor CARLOS ALBERTO PICO PINEDA, en su calidad de arrendatario, restituir en favor de JORGE REY GARCIA, en su calidad de arrendador, dentro del término de cinco (05) días posteriores a la ejecutoria de esta providencia, el inmueble ubicado en Calle 4 Norte N°15-52 Barrio Norte Bajo del Municipio de Bucaramanga.

TERCERO: REALIZAR la diligencia de entrega por este Despacho Judicial, en caso de que el demandado no entregue el inmueble dentro del término dado, luego de puesto en conocimiento el suceso a este Estrado.

CUARTO: SIN LUGAR A CONDENAR en agencias en derecho por no haberse causado y no haberse ejercido oposición por parte del demandado. En la liquidación en costas, deberá incluirse los gastos en que incurrió la demandante que se encuentren acreditados.

QUINTO: ARCHIVAR las presentes diligencias luego de ejecutoriado el presente proveído.

NOTIFIQUESE y CÚMPLASE,

Firmado Por:

Leysa Jhysneyde Bermeo Bautista

Juez

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 01 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

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: **7f03f039107187756d56d113fe1e77e10b78dbde86c65e3f173b92085e152bbf**

Documento generado en 19/09/2022 09:32:15 AM

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