

73

Radicado : 2019-00653-00
Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante : GRACIELA DUARTE de DELGADO
Demandada : AMANDA VERGARA de FRANCO

proveído, esto es el 21 de octubre de 2020, auto que fue corregido el 27 de octubre de 2020, notificado el 28 de octubre de 2020.

Dentro del término de traslado los demandados contestaron la demanda y formularon excepciones, pero como no consignaron el valor adeudado por concepto de cánones de arrendamiento, y teniendo en cuenta que los demandados aceptan la existencia del contrato de arrendamiento cuya terminación se pretende, mediante auto del 25 de enero de 2021, se abstuvo de dar trámite a la contestación de la demanda, las excepciones y la nulidad presentadas por la parte demandada.

Dicha decisión fue objeto de reposición por la parte demandada y previo traslado a la parte demandante, en providencia del 17 de febrero de 2021, se mantuvo la decisión adoptada.

Corresponde, entonces, definir el mérito de las pretensiones, sin que haya lugar a debate probatorio ni a término de alegaciones, por así disponerlo el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso.

CONSIDERACIONES

Es procedente decidir de fondo, pues concurren a cabalidad en el *sub-lite* los presupuestos procesales que así lo autorizan. En efecto nos encontramos ante una demanda idónea, es competente este juzgado para decidir la controversia, y tienen los extremos de la litis capacidad tanto para ser parte como para comparecer al proceso. Además, no se observa irregularidad de tal entidad que tenga la virtud de anular la actuación.

De igual forma, están las partes legitimadas en la causa por activa, pues como se indicó en auto del 17 de febrero del presente año, los demandante señores MARCO AURELIO TORRES AMAYA, LUIS JESUS TORRES AMAYA y MARIA DEL CARMEN TORRES DE RODRIGUEZ, son los actuales propietarios inscritos del inmueble cuya restitución se solicita, demostraron que dicho inmueble les fue adjudicado dentro del proceso de sucesión de la señora MARIA HERMENCIA TORRES VDA DE SANABRIA (q.e.p.d.), quien suscribió el contrato como arrendadora. Igualmente como por pasiva señores PEDRO JULIO URIBE LEON y MARIELA JEREZ, habida cuenta que son las personas que en calidad de arrendatario y coarrendataria, celebraron el contrato de arrendamiento que sirve de base al presente proceso.

Ahora bien, toda obligación, sin excepción, responde a un motivo, a una razón de ser (*sine causa nulla obligatio*), es decir, que debe su vida, en una palabra, a cuando menos una de las fuentes de las obligaciones. En este sentido, la personas resultan obligadas, ya porque contratan, o porque manifiestan válidamente una declaración de voluntad, bien porque incurren en un hecho ilícito, o incluso resultan directamente obligadas por la ley (art. 1494 del Código Civil).

El contrato, como bien es sabido, constituye la fuente más fecunda e importante de las obligaciones, por ser el instrumento más adecuado del que disponen las

Radicado : 2019-00653-00
Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante : GRACIELA DUARTE de DELGADO
Demandada : AMANDA VERGARA de FRANCO

personas para regular en forma voluntaria sus relaciones jurídicas con otras, con el fin de satisfacer sus necesidades y servicios y el art. 1602 del C. Civil consagra el postulado de la normatividad de los actos jurídicos, según el cual los contratos legalmente celebrados son ley para las partes, de suerte que los contratantes se obligan a cumplir cabalmente y de buena fe las obligaciones que de ellos demandan y cada contratante se halla sujeto a lo que se obligó, por tanto tiénesse que aquél que no lo haga puede verse obligado por el otro a hacerlo, o bien puede ése otro destruir el vínculo que lo ató ante el incumplimiento del primero, en ambos casos, con indemnización de perjuicios, si se desea.

Con relación al contrato de arrendamiento, el artículo 2000 del C. Civil establece como una de las obligaciones del arrendatario el pago del precio o renta; asimismo, de conformidad con el numeral 1º del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, el arrendador puede solicitar unilateralmente la terminación del contrato de arrendamiento, ante la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

Con base en el incumplimiento en el que ha incurrido el arrendatario, persigue la parte demandante poner término a la relación tenencial del demandado, pues bien claro es que el tenedor se comprometió a pagar los cánones de arrendamiento mensualmente, obligación que dejó de cumplir desde el mes de febrero de 2016.

En el auto admisorio de la demanda de este proceso, se conminó a la parte demandada a ponerse al día con los cánones adeudados; sin embargo los demandados al contestar la demanda, se opusieron a las pretensiones, pero no consignaron el valor de los cánones de arrendamiento adeudados, y teniendo en cuenta que aceptaron la existencia del contrato de arrendamiento objeto del presente asunto, no fue posible inaplicar la norma que establece que para poder ser oído el demandado, debe consignar los cánones de arrendamiento adeudados y los que se sigan causando; por lo que el despacho de abstuvo de dar trámite a las excepciones por ellos formuladas, como quedó consignado en autos del 25 de enero y 17 de febrero del presente año.

En la demanda se dijo que el arrendatario no ha pagado cánones, y al ser ésta una afirmación indefinida la carga de la prueba le corresponde a éste, por lo que era él exclusivamente quien debía acreditar que si realizó los pagos, pero no lo hizo.

Entonces, no queda otra alternativa a este Despacho que tener demostrado el incumplimiento y, con él, configurada la causal de terminación del contrato de arrendamiento -mora- y en consecuencia se abre paso a la pretensión de restitución de inmueble, condenando en costas a la parte pasiva.

Corolario de lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el Acuerdo N°. PSAA16-10554 de Agosto 5 de 2016, se señalara la suma de novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos m/cte (\$908.526), como agencias en derecho, a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, valor que se incluirá en la respectiva liquidación de costas.

74

Radicado : 2019-00653-00
Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante : GRACIELA DUARTE de DELGADO
Demandada : AMANDA VERGARA de FRANCO

Suficiente lo anterior para que el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bucaramanga, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

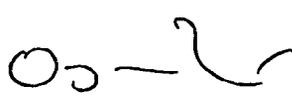
PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento, por incumplimiento del mismo, -mora en el pago de los cánones de arrendamiento- que fuera celebrado entre MARIA HERMENCIA TORRES VDA DE SANABRIA (Q.E.P.D.) en condición de arrendadora, y PEDRO JULIO URIBE LEON y MARIENA JEREZ como arrendatario y coarrendataria respectivamente, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 9 No. 43-36 Barrio Alfonso López de la ciudad de Bucaramanga, cuyos linderos constan en la escritura pública No. 4916 del 15 de noviembre de 2018 de la Notaría Quinta de Bucaramanga.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, ordenar a los señores PEDRO JULIO URIBE LEON y MARIELA JEREZ, que en el término de DIEZ (10) DÍAS HABILES, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituyan el inmueble anteriormente enunciado, a favor de los demandantes MARCO AURELIO TORRES AMAYA, LUIS JESUS TORRES AMAYA y MARIA DEL CARMEN TORRES DE RODRIGUEZ, como actuales propietarios del inmueble, por adjudicación que se les hizo en la sucesión de la señora MARIA HERMENCIA TORRES VDA DE SANABRIA, so pena que se proceda a la restitución forzada.

TERCERO: Condénese a la parte demandada al pago de las costas que en la instancia se hayan causado a favor de la parte actora. Liquídense por secretaría, incluyendo para tal efecto la suma de novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos m/cte. (\$908.526), equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente, como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


ALIX YOLANDA REYES VASQUEZ
Juez

<p>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</p> <p>La Providencia anterior es notificada por anotación en ESTADOS No. <u>021</u> hoy,</p> <p>15 MAR 2021</p> <p></p> <p>OSCAR ANDRES RAMIREZ BARBOSA SECRETARIO</p>
--