

25

Radicado : 2020-00308-00  
Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado  
Demandante : ALFONSO QUINTERO SIERRA  
Demandados : RICARDO FIGUEROA GARCÍA  
                  JOSÉ RAFAEL JINETE CUELLO

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS  
Y COMPETENCIA MÚLTIPLE**

Bucaramanga, **23 ABR 2021**

Se procede a resolver de fondo el proceso Declarativo verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, promovido por Alfonso Quintero Sierra, a través de apoderado judicial, en contra de Ricardo Figueroa García y José Rafael Jinete Cuello, mayores de edad y de esta vecindad, toda vez que para este momento se encuentran debidamente agotados los pertinentes ritos procesales.

**PRECEDENTES**

Cuenta el apoderado de la parte actora, que entre el señor Alfonso Quintero Sierra, en calidad de arrendador y los Señores Ricardo Figueroa García y José Rafael Jinete Cuello, como arrendatarios, suscribieron un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, respecto del inmueble ubicado en la Calle 23 # 11-15, del Barrio Girardot del municipio de Bucaramanga, por el término de un año, contado a partir del 1 de enero del 2013; obligándose los demandados a cancelar el valor de \$830.000, por canon de arrendamiento; el cual en la actualidad está por valor de \$860.000; el cual debía ser cancelado dentro de los primeros cinco días calendario de cada mes.

Indica que, los demandados han incumplido sus obligaciones contractuales, omitiendo el pago del canon de arrendamiento, de diez meses, octubre, noviembre y diciembre del 2019; de enero a julio del 2020, por un valor de \$860.000, cada uno; para un total de \$8.600.000. Como consecuencia de los anteriores hechos, elevó las siguientes pretensiones:

- Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de suscrito entre las partes el señor Alfonso Quintero Sierra, en calidad de arrendador y los Señores Ricardo Figueroa García y José Rafael Jinete Cuello, como arrendatarios, respecto del bien inmueble ubicado en la Calle 23 # 11-15, del Barrio Girardot del municipio de Bucaramanga, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de, octubre, noviembre y diciembre del 2019; de enero a julio del 2020, por un valor de \$860.000, cada uno; para un total de \$8.600.000, los cuales debía cancelar dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo en forma anticipada.
- Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a la parte demandada desocupar y restituir el inmueble descrito a la parte demandante.
- Que, de no efectuarse la entrega voluntaria de dicho inmueble, se proceda a fijar fecha y hora para que se practique la diligencia de lanzamiento.
- Que no se oiga a los demandados, en el transcurso del proceso, hasta tanto, consignen el valor de los cánones adeudados, hasta la fecha de presentación de la demanda; más los que se sigan causando, hasta que se haga la entrega formal y material del mismo.
- Que se ordene la practica de la diligencia de entrega del inmueble objeto del presente proceso; a favor de la parte demandante, de conformidad con el artículo 384 del C.G.P., comisionando al funcionario correspondiente.
- Que se condene a los demandados a pagar las costas del proceso.

Radicado : 2020-00308-00  
Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado  
Demandante : ALFONSO QUINTERO SIERRA  
Demandados : RICARDO FIGUEROA GARCÍA  
                  JOSÉ RAFAEL JINETE CUELLO

## TRÁMITE PROCESAL

Por reunir los requisitos exigidos por la Ley, la demanda fue admitida mediante auto del veintiocho de septiembre del año dos mil veinte, del cual los demandados se notificaron por aviso, el dieciocho de marzo del año en curso, y a continuación el proceso estuvo en secretaría corriendo el traslado por el término de ley y los pasivos guardaron completo silencio.

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 3° 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 el señor Alfonso Quintero Sierra, identificado con la CC. 91.235.119, en calidad de arrendador y los señores Ricardo Figueroa García y José Rafael Jinete Cuello, con CC. 91.471.767 y 8.679.384, respectivamente como arrendatarios, habida cuenta que, son las personas que 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, las 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 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 tiénese 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 1° 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 han incurrido los arrendatarios, persigue la parte demandante poner término a la relación tenencial de los demandados, pues bien, claro es que los tenedores se comprometieron a pagar los cánones de arrendamiento mensualmente, obligación que dejaron de cumplir desde el mes de octubre del 2019, pues no han cancelado desde esa fecha.

En el auto admisorio de la demanda de este proceso se conminó, a los demandados a ponerse al día con los cánones adeudados, pero se observa que no han cumplido, pues no se allegó prueba que así lo demostrara, máxime cuando fueron notificados por aviso, en debida forma de la presente acción.

Radicado : 2020-00308-00  
 Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado  
 Demandante : ALFONSO QUINTERO SIERRA  
 Demandados : RICARDO FIGUEROA GARCÍA  
 JOSÉ RAFAEL JINETE CUELLO

En la demanda se dijo que los arrendatarios no han pagado cánones, y al ser ésta una afirmación indefinida la carga de la prueba les corresponde a éstos, por lo que eran ellos exclusivamente quienes debían acreditar si realizaron los pagos, pero no lo hicieron.

Entonces, ante el silencio y total displicencia de los pasivos, 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 señalará la suma de NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS 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.

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,

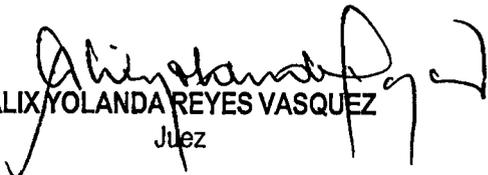
**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar terminado el contrato de arrendamiento, por incumplimiento del mismo, -mora en el pago de los canones de arrendamiento- que fuera celebrado entre el señor Alfonso Quintero Sierra, en calidad de arrendador y los Señores Ricardo Figueroa García y José Rafael Jinete Cuello, como arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en la Calle 23 # 11-15, del Barrio Girardot del municipio de Bucaramanga.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, se ordena a los señores Ricardo Figueroa García y José Rafael Jinete Cuello, que en el término de DIEZ (10) DÍAS HABLES, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituyan a favor del arrendador, Alfonso Quintero Sierra, el inmueble anteriormente enunciado 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 causadas a favor de la parte actora. Líquidense por secretaría, incluyendo para tal efecto la suma de NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS M/CTE (\$908.526), como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

  
 ALIX YOLANDA REYES VASQUEZ  
 Juez

NOTIFICACIÓN POR ESTADO  
 La Providencia anterior es notificada por anotación en ESTADOS No. 033 hoy,  
**26 ABR 2021**  
  
 OSCAR ANDRÉS RAMÍREZ BARBOSA  
 SECRETARIO