JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Zapatoca, Santander, Primero (1º.) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

Viene al Despacho el presente proceso de restitución de inmueble arrendado propuesto mediante apoderado judicial por la sociedad **INVERSIONES DE LOS SANTANDERES S.A.S**., contra la señora **LUZ EUGENIA BAUTISTA ARZUZA** con el fin de decidir lo que en derecho corresponda, lo cual se hace de la siguiente manera:

EL LITIGIO:

1. La Demanda:

Fue presentada mediante apoderado judicial el veinticinco (25) de agosto de dos mil veintiuno (2021), por la SOCIEDAD INVERSIONES DE LOS SANTANDERES S.A.S., y señala los siguientes:

HECHOS:

1) Que la sociedad INVERSIONES DE LOS SANTANDERES S.A.S. representada legalmente por el señor CARLOS OMAR YAÑEZ SUAREZ, en calidad de comprador, y por otra parte, la Señora LUZ EUGENIA BAUTISTA ARZUZA, en calidad de vendedora, en fecha 09 de febrero de 2017 suscribieron contrato de compraventa con pacto de retroventa por medio de escritura pública No. 0137 del 09 de febrero de 2017en la Notaría Primera de Barrancabermeja

2) Que el día 23 de febrero de 2017, se llevó a cabo cancelación del pacto de retroventa por voluntad de las partes, mediante escritura pública No 1010 del 11 de julio de 2019, quedando la propiedad plenamente transferida en favor de la empresa INVERSIONES DE LOS SANTANDERES S.A.S., sociedad de derecho privado, registrada comercialmente con NIT. No 900.496.799-9.

3) Que el inmueble de propiedad de la empresa INVERSIONES DE LOS SANTANDERES S.A.S., sociedad de derecho privado, registrada comercialmente con NIT. No 900.496.799-9, corresponde a un predio ubicado en el municipio de Zapatoca - Santander e identificado con la matricula inmobiliaria No 326-7036, código catastral No 68899501000000017300020000000000 y código catastral anterior 01- 00-0173-00002-000.

4) Que el inmueble de propiedad de la empresa INVERSIONES DE LOS SANTANDERES S.A.S., sociedad de derecho privado, registrada comercialmente con NIT. No 900.496.799-9 tiene la siguiente descripción: CABIDA Y LINDEROS: Una casa, el suelo que ocupa y su solar anexo, de extensión aproximada de cuatro mil ochocientos treinta y seis metros cuadrados (4.836 M2) cuyos linderos se encuentran en la escritura No 347 de fecha 11 de octubre de 1997 otorgada en la notaría de Zapatoca.

5) Que la señora LUZ EUGENIA BAUTISTA ARZUZA, suscribió contrato de arrendamiento con la sociedad INVERSIONES DE LOS SANTANDERES S.A.S. legalmente representada por el señor CARLOS OMAR YAÑEZ SUAREZ, el día 09 de febrero de 2017, por un término de (12) meses iniciales, que se han prorrogado sucesivamente hasta la fecha, con un canon mensual de arrendamiento por el valor de CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M.CTE. ($5.250.000), y que la prenombrada señora actualmente tiene la tenencia del bien inmueble.

6) Que el objeto del contrato de arrendamiento era la tenencia del bien inmueble que se describe a continuación: El cien por ciento (100%) de un bien casa lote campestre ubicado en la calle 24 No. 2-26 y 5-34 y Carrera 5 par No. 24-39, junto con los muros de tapia de cerramiento dentro del municipio de Zapatoca, el cual presenta el siguiente alindamiento: NORTE con la calle 25, SUR con la calle 24, ORIENTE con la carrera 5 y OCCIDENTE con la carrera 6, AREA LOTE 4.836 MT2 predio inscrito 68895010000000173000200000000 y registrado bajo el folio de matrícula 326-7036 en la oficina de Instrumento Públicos de Zapatoca.

7) Que, desde la firma del contrato de arrendamiento, a la fecha se han causado 66 cánones de arrendamiento, los cuales equivalen a un valor de TRECIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.CTE. ($346.500.000) Liquidados a la fecha de la radicación de la demanda, a razón de CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M.CTE. ($5.250.000) por canon de arrendamiento mensual, sin defecto de los ajustes anuales al valor del canon pactado y los intereses moratorios.

8) Que la señora LUZ EUGENIA BAUTISTA ARZUZA, a la fecha se ha negado a realizar la entrega material de bien inmueble descrito en el hecho tercero y sexto, ubicado en el municipio de Zapatoca - Santander y tampoco ha contemplado la posibilidad de hacer algún ofrecimiento económico con miras a cancelar los cánones de arriendo adeudados.

9) Que la señora LUZ EUGENIA BAUTISTA ARZUZA, le está generando graves perjuicios económicos a la empresa INVERSIONES DE LOS SANTANDERES S.A.S. identificada con NIT. No 900496799-9, por cuanto, no ha permitido el uso y goce del inmueble, e igualmente, tampoco ha realizado el pago de los cánones de arrendamiento suscritos a efectos de recuperar las pérdidas económicas causadas producto del no pago de la arrendataria.

10) Que la empresa demandante requiere la entrega material del bien inmueble de manera inmediata, y el pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

PRETENSIONES:

Conforme a la narración de los hechos la parte demandante solicita al Despacho que se profieran las siguientes, declaraciones:

1) Que se ordene a la señora LUZ EUGENIA BAUTISTA ARZUZA C.C. No. 37.936.585 expedida en Barrancabermeja, la restitución del inmueble con entrega inmediata, física y material del bien casa lote campestre ubicado en la calle 24 No. 2-26 y 5-34 y Carrera 5 par No. 24-39, junto con los muros de tapia de cerramiento dentro del municipio de Zapatoca, inscrito 68895010000000173000200000000 y registrado bajo el folio de matrícula 326-7036 en la oficina de Instrumento Públicos de Zapatoca, en favor de la empresa INVERSIONES DE LOS SANTANDERES S.A.S. sociedad de derecho privado, registrada comercialmente con NIT. No 900.496.799-9, como consecuencia del contrato de compraventa suscrito y posteriormente materializado mediante escritura pública No. 0137 del 09 de febrero de 2017 de la Notaría Primera del Círculo de Barrancabermeja.

2) Que se ordene a la señora LUZ EUGENIA BAUTISTA ARZUZA C.C. No. 37.936.585 expedida en Barrancabermeja, el pago de los cánones de arrendamientos causados a la fecha de la presentación de la demanda de forma inmediata a favor de la empresa INVERSIONES DE LOS SANTANDERES S.A.S. sociedad de derecho privado, registrada comercialmente con NIT. No 900.496.799-9, incluida la actualización anual del IPC.

3) Que se ordene a la señora LUZ EUGENIA BAUTISTA ARZUZA C.C. No. 37.936.585 expedida en Barrancabermeja, el pago de los cánones de arrendamientos que se siguieren causando hasta la terminación del proceso o hasta que se realice la entrega material y voluntaria del inmueble a favor de la empresa INVERSIONES DE LOS SANTANDERES S.A.S. sociedad de derecho privado, registrada comercialmente con NIT. No 900.496.799-9, incluida la actualización anual del IPC.

4) Que se ordene el pago de los intereses moratorios causados producto del no pago de los cánones de arrendamiento.

5) Que como quiera que la demanda se fundamenta en la falta de pago de los cánones de arrendamiento, solicito al Juzgado que la demandada no sea oída en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total de los cánones adeudados, o en su defecto los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondiente a los tres últimos períodos.

6) Que se ordene a la parte demandada consignar oportunamente a órdenes del juzgado en la cuenta de depósitos judiciales correspondiente, los cánones que se causen durante el proceso en una o ambas instancias si fuere el caso.

Además de lo pretendido, la parte actora ha deprecado una restitución provisional, como sigue:

a. Solicita al despacho que antes de la notificación del auto admisorio se ordene la práctica de una diligencia de inspección judicial al bien inmueble ubicado en la calle 24 No. 2-26 y 5-34 y Carrera 5 par No. 24-39, junto con los muros de tapia de cerramiento dentro del municipio de

Zapatoca, inscrito en el catastro con el número 68895010000000173000200000000 y registrado bajo el folio de matrícula 326-7036, con el fin de verificar el estado en que se encuentra.

b. Que en caso que el inmueble se encuentre desocupado, abandonado, en estado de grave deterioro o pudiere estar en peligro de sufrir grave deterioro, se ordene en la misma diligencia la restitución provisional del bien de manera física a la parte demandante quien se compromete desde ya a no arrendarlo hasta tanto se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien inmueble.

c. Que en el evento que, en la entrega provisional del inmueble, este se encuentre ocupado por subarrendatarios solicito al despacho se ordene la vinculación de estas personas al presente proceso de manera que la sentencia favorable al demandante sea de efecto vinculante a las personas indeterminadas que se encuentren en ocupación del inmueble.

2. EL AUTO ADMISORIO:

Fue proferido en fecha treinta y uno (31) de enero de dos mil veintidós (2022).

La notificación a la demandada se efectuó mediante citación y por aviso, de acuerdo a lo previsto en los artículos 291 y 292 del C.G.P. en concordancia con el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 lo cual se verifica en el proceso, con la observación que la señora LUZ EUGENIA BAUTISTA ARZUZA no se pronunció frente a la demanda ni propuso excepciones.

MOTIVACION:

3. FUNDAMENTO JURÍDICO:

3.1. El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa o a ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

3.2. El artículo 2 de la ley 820 de 2003 define el contrato de arrendamiento de vivienda urbana así: "es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado".

3.3. El contrato de arrendamiento es un negocio bilateral, porque tanto arrendador como arrendatario toman y asumen cargos, deberes jurídicos; el primero debe entregar la cosa, objeto del contrato, al arrendatario y permitir que éste siempre pueda, mientras el negocio perdure,

utilizar el bien respectivo para el fin propuesto y conocido por ambos. El segundo está urgido al pago de los períodos estipulados, del precio del arrendamiento. Cualquier vinculación o desconocimiento a ésta lo coloca en situación de incumplimiento del pacto, del contrato, lo que le permite al arrendador reclamar ante la jurisdicción la declaratoria de terminación del negocio y el reconocimiento de los respectivos perjuicios.

3.4. Cabe precisar, que todos los actos jurídicos conformados por los sujetos de derecho deben y tienen que cumplirse en la forma y términos como los han estipulado, hasta la naturaleza de las cosas y de los hombres lo permiten. Por esto, se ha consagrado e indicado en la ley positiva, que el contrato es una ley para las partes (artículo 1602 del Código Civil), y esto impone una cierta disciplina hacia el porvenir, por cuanto que todos los esfuerzos y empeños que deben superar los han de encausar el éxito del negocio que han celebrado. No puede un contratante, de buenas a primeras, cambiar y modificar el curso de las estipulaciones aceptados en el contrato y que fue entendida por ellos de la mejor buena fe y por esto se explica el artículo 1603 del Código Civil, en lo que a la ejecución de los contratos se refiere, pues éstos deben realizarse de buena fe, obligando no solo a lo convenido, sino a todas las cosas que emanen precisamente de la naturaleza de la obligación y también a aquellos que por ley pertenecen a ella.

3.5. El artículo 1996 del Código Civil en cuanto a las obligaciones del arrendatario establece: " El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquéllos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país."

3.6. El artículo 2000 del Código Civil contempla: "El arrendatario es obligado al pago del precio o renta"

3.7. En cuanto a la época del pago del canon el artículo 2002 del Código Civil contempla: " El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen:

La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años".

3.8. La Ley 820 de 2.003, en su artículo 9, señaló, como una de las obligaciones del arrendatario, la de "Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido".

3.9. El artículo 22 de la misma ley estableció como causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato entre otras: "La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato".

Igualmente: "El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador".

3.10. El artículo 384 numeral 3 del C.G.P., preceptúa: "Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución".

3.11. El artículo 384 numeral 4 inciso segundo del C.G.P. establece: "Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquél".

3.12. Igualmente, el inciso tercero del numeral 4 del art. 384 del C.G.P, contempla que: "Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo".

4. CRÍTICA DE LA PRUEBA:

4.1. DE LA ACCIÓN:

4.1.1. Del documento obrante al numeral 5 del expediente virtual, se sabe que el nueve (9) de febrero de dos mil diecisiete (2017) entre la sociedad INVERSIONES DE LOS SANTANDERES S.A.S. identificada con NIT. 900.496.799-9 con domicilio en Barrancabermeja, constituida por documento privado de fecha 03 de febrero del 2.012, inscrita el 07 de febrero de 2.012 bajo el número 00015618 del libro IX, representada legalmente por su Gerente CARLOS OMAR YAÑEZ SUAREZ identificado con la cédula de ciudadanía número 13.477.651 en calidad de ARRENDADOR y la señora LUZ EUGENIA BAUTISTA ARZUZA identificada con C.C. No. 37.936.585 en calidad de ARRENDATARIA, se celebró un contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la calle veinticuatro (24) número cinco veintiséis y cinco treinta y cuatro (5-26) (5-34) y carrera 5 par número veinticuatro treinta y nueve (24-39), junto con los muros de tapia de cerramiento dentro del Municipio de Zapatoca, identificado con la matricula inmobiliaria número 326-7036, comprendido dentro de los siguientes linderos; NORTE, con la calle 25; SUR, con la calle 24; ORIENTE, con la carrera 5 y OCCIDENTE, con la carrera 6, con un área total de lote de cuatro mil ochocientos treinta y seis metros (4.836mts2) con todas sus dependencias y anexidades, servicios conexos y adicionales del que se halla provisto, incluidos los contadores de Luz, Agua.-

Predio inscrito en catastro con el número predial:68895010000000173000200000000 y matrícula inmobiliaria; 326-7036 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Zapatoca. La duración del contrato se pactó a doce (12) meses, contados a partir del nueve (09) de febrero de 2017 y en caso de que se llegare a prorrogar tacita o expresamente, se reajustara el precio mensual del canon de arrendamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 20 de la ley 820 de 2003. En las diferentes cláusulas se estipuló lo siguiente: En la cuarta se señala la destinación del inmueble para vivienda y no otro uso; En la quinta el precio del canon mensual en la suma de cinco millones doscientos cincuenta mil pesos ($5.250.000.oo) moneda legal, pagaderos en mensualidades anticipadas dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes; En la sexta se señaló la duración del contrato por un (1) años; En la séptima se hizo mención de la prórroga y el reajuste del canon mensual de arrendamiento; En la octava quedó consagrado lo referente al cumplimiento de las obligaciones entre otras, el pago del canon, el cual si se produce la mora o se da el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones legales pactadas, será motivo legal para que el ARRENDADOR, pueda dar por terminado este contracto y exigir la entrega inmediata del inmueble, en cuyo caso LA ARRENDATARIA renuncia expresivamente a la formalidad de los requerimiento privados o judiciales que la ley establece; En la novena se estipuló la entrega del inmueble por parte de la arrendataria al arrendador previa cancelación de los cánones de arrendamiento; En la décima se consagró que en caso de que por caso fortuito o fuerza mayor la arrendataria tuviese que desocupar el inmueble antes de la fecha del término pactado deberá indemnizar al arrendador con el equivalente a tres cuotas de arriendo del canon pactado; En la undécima se estableció la obligación por parte de la arrendataria de cancelar oportunamente los servicios públicos que demanda el inmueble y que en caso de que se presentare mora en el pago de los servicios y se presentare el retiro del contador la parte arrendataria deberá indemnizar al arrendador con una suma equivalente a un millón de pesos ($1.000.000.oo) los cuales podrán cobrarse vía judicial; En la décima segunda la arrendataria en caso de mora en el pago por concepto de otros servicios públicos se compromete a cancelar al arrendador la suma de quinientos mil pesos ($500.000.oo) por cada uno de los servicios que dejare de cancelar oportunamente; En la décimo tercera se estipuló que en caso de mora o de deuda por servicios insólitos, los abonos verificados se destinaran de manera preferente al pago de estos últimos, sin perjuicio de las acciones legales; En la décima cuarta se señaló que las multas y sanciones por concepto de infracción a las normas reguladoras del servicio de energía eléctrica serán de cargo del arrendatario(a); En la décima quinta quedó determinado que únicamente la arrendataria podrá hacer uso del inmueble sin que pueda llevar a cabo el subarriendo del predio ni podrá cederlo a otra persona; En la décima sexta señala que en caso que el ARRENDADOR proceda a iniciar acción judicial para la restitución del inmueble o cobro de los saldos liquidados por concepto de! presente contacto o por daños del inmueble, o por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones, la ARRENDATARIA será deudora de la cantidad de Dos Millones de Pesos moneda corriente ($2.000.000,oo) suma que el ARRENDADOR podrá exigir inmediatamente por la vía ejecutiva si fuere el caso, a título de pena y sin menoscabo del derecho a la indemnización de perjuicios todo lo cual podrá exigirse simultáneamente; En la décimo séptima está consagrada la forma en que debe probarse el pago de los cánones o servicios públicos en caso de lanzamiento o ejecución judicial y lo que deberá reconocerse al arrendador por los daños dejados en el

inmueble, la mora, los costos de reparación, multas o penas por incumplimiento. Además, quedó establecido que la arrendataria renuncia al beneficio de excusión y se somete a la jurisdicción de cualquier autoridad competente; En el décimo octavo punto las reparaciones locativas quedaron a cargo de la arrendataria y esta parte renuncia expresamente a la acción de saneamiento por daño emergente, a la terminación del contrato de arrendamiento especialmente y conforme a lo previsto en el artículo 1990 del Código Civil; En la décimo novena se estipula que este contrato no pierde su valor en caso de que se el ARRENDADOR disminuya o aumente el canon de arrendamiento, pues en esto no hay intención de novar y será suficiente la prueba de aceptación por parte de LA ARRENDATARIA del recibo que expida el ARRENDADOR con el nuevo canon de arrendamiento; En la vigésima cláusula señala lo referente al cumplimiento del contrato por parte de la arrendataria, sus obligaciones y de la forma como debe terminar al vencimiento del término pactado y no por otras formas distintas a las convenidas legalmente; En la vigésima primera estipula que las mejoras que realice la arrendataria no podrán cobrarse con cargo al arrendador ni podrá cobrar por ellas ninguna clase de indemnización; En la vigésima segunda contempla que en caso de hurto de cualquier bien o enseres de la casa de estos debe responder la arrendataria devolviéndolos completos y en buen estado; En la vigésima tercera la arrendataria autoriza al arrendador, a llenar los espacios vacíos que hayan quedado en el presente documento; En la vigésima cuarta estableció la aceptación de la arrendataria respecto de la transferencia o cesión que pueda hacer el arrendador en relación con el contrato de arrendamiento pactado entre las partes; En la vigésima quinta regula lo referente al caso en que el arrendatario(a) perezca, por lo cual, el arrendador tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 1494 del Código Civil para efectos de seguir la acción pertinente respecto de los herederos del fallecido; En la vigésima sexta se expone que sí al vencimiento del término estipulado de la cláusula 6º del presente contrato se expidiere un nuevo recibo de arrendamiento, este se entenderá prorrogado por términos sucesivos e iguales de un (01) mes, según lo normado por el artículo 2014 del Código Civil; En la vigésima séptima cláusula se establece la prohibición al arrendatario(a) de darle destinación al inmueble distinta a la señalada en el contrato evitando infringir lo que se señala en el Decreto 1890 de 1988 y en la Ley 30 de 1986 artículo 34; En la vigésima octava cláusula el arrendatario(a) renuncia de modo expreso a exigir al arrendador y/o propietario del inmueble, suma alguna por concepto de prima comercial o good will, a la terminación del contrato o de sus prorrogas, si a ello hay lugar; y en la vigésima novena cláusula se consagró que el Arrendador queda exento de toda circunstancia que afecte al arrendador atribuible a terceros en los que puedan resultar, hurtos, incendios, terrorismo, siniestros inundaciones.

Para el Despacho es claro, que en la prueba documental analizada en párrafo inmediatamente anterior, se demuestra a satisfacción, no solo la existencia del contrato de arrendamiento –cosa y precio-, sino además todas las estipulaciones que atañen al mismo.

4.1.2. Del contrato de arrendamiento escrito, se tiene en principio que el arrendador, en éste caso la sociedad INVERSIONES DE LOS SANTANDERES S.A.S., está legitimada por intermedio de su representante legal en la causa por activa, para deprecar las pretensiones de terminación del contrato y de restitución del inmueble, e igualmente, su existencia legal y representación legal

como persona jurídica quedó acreditada en la certificación que fue expedida por la Cámara de Comercio de Barrancabermeja visible al numeral 2 del expediente digital, y a su turno, la señora LUZ EUGENIA BAUTISTA ARZUZA persona que aparece en calidad de arrendataria, está legitimada en la causa por pasiva, todo habida cuenta de la identidad del demandante con la persona jurídica que la ley reconoce el derecho que se reclama y la identidad de la demandada con la persona frente a la cual se puede exigir la obligación correlativa.

Otro aspecto probatorio que ha acreditado la parte sociedad demandante es la relación que ha tenido con la demandada, toda vez que ha celebrado respecto al bien inmueble que es objeto del proceso en primer lugar, un contrato de compraventa con pacto de retroventa en el cual la demandada es vendedora según escritura pública No. 137 del 9 de febrero de 2017 de la Notaría Primera de Barrancabermeja; La cancelación de ese pacto de retroventa por medio de escritura pública No. 1010 de la Notaría Primera de Barrancabermeja de fecha (11-07-2019) lo cual aparece registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zapatoca en el folio de matrícula inmobiliaria No. 326-7036 de lo cual se aportaron las copias respectivas obrante a los numerales 2,3 y 4 del expediente digital y en segundo lugar sobre el mismo bien inmueble de la Calle 24 No. 5-26 y 5-34 Carrera 5 No. 24-39 de Zapatoca la celebración de un contrato de arrendamiento del cual ya se ha expuesto su objeto, alcance y contenido de lo que han convenido las partes demandante y demandada.

En este orden de ideas, el objeto de este litigio se centra en el contrato de arrendamiento de un bien inmueble del cual se reclama en las pretensiones su restitución al arrendador, y por la prueba documental aportada se ha podido verificar su ubicación, cabida, linderos, dirección, precio del canon, término de duración del contrato y las obligaciones pactadas por cada una de las partes, de lo cual determina la certeza con la cual el Juzgado procede a decidir sobre la prosperidad o no de las pretensiones.

4.1.3. En el plenario obra el contrato de arrendamiento, entre el arrendador sociedad INVERSIONES DE LOS SANTANDERES S.A.S. y la señora LUZ EUGENIA BAUTISTA ARZUZA como arrendatario(a) numeral 5 del expediente virtual.

La causal de restitución incoada por la parte demandante es la mora en el pago de las mensualidades, pues la demandada no ha cancelado los arriendos pactados desde que fue suscrito el contrato en febrero 9 de 2017, y en lo sucesivo, de acuerdo con lo manifestado en el líbelo demandatorio hasta la fecha de la presentación de la acción incoatoria no se habían cancelado los cánones de arrendamiento durante sesenta y seis (66) meses con un valor cada período mensual de cinco millones doscientos cincuenta mil pesos ($5.250.000.oo). Ahora bien, examinado el proceso no aparece una prueba que permita verificar que la demandada señora Luz Eugenia Bautista Arzuza realizó el pago de manera parcial ni total de los cánones mensuales de arrendamiento señalados como impagados en las pretensiones de la demanda y de los cuales se comprometió a cancelar conforme al contrato que suscribió.

4.1.4. El escrito del contrato de arrendamiento, no ha sido tachado en oportunidad, por lo que es plena prueba y en el mismo se expresó que la parte arrendataria debía pagar los cánones dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes y que el inmueble se destinará exclusivamente para vivienda urbana.

Probatoriamente al no aparecer que los pagos de los cánones de arrendamiento los haya hecho la parte demandada en la forma en que se obligó, estas circunstancias nos conduce a tener por demostrado los motivos incoados para la restitución del bien inmueble aludido en la presente acción judicial.

Por lo que advierte el Juzgado fue necesario que el demandante incoara la correspondiente demanda de restitución de inmueble arrendado que se constituyó en la causa genitora del presente proceso en el que resulta viable por medio de este fallo declarar terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana el cual quedó suscrito conforme al documento obrante al numeral 5 del expediente digital, debido al incumplimiento por parte del arrendatario(a) demandado(a) en el pago de los cánones de arrendamiento de los cuales se hizo alusión en los numerales 3, 4 y 5 de los hechos de la demanda.

Respecto, de lo expuesto en los numerales 2, 3, 4, 5 y 6 del acápite de las pretensiones, se advierte que la parte demandante solicita que a la demandada LUZ EUGENIA BAUTISTA ARZUZA, se le conmine al pago de los cánones de arriendo adeudados hasta la fecha de la presentación de la demanda y los subsiguientes a la admisión de ésta y durante el proceso hasta la culminación del mismo, y que se le advierta que de no cancelar los cánones impagados no será escuchada en sus argumentaciones frente a la demanda. Este Despacho para resolver lo peticionado en cuanto a la advertencia a la parte demandada de que debía cancelar los cánones adeudados para ser oída en el proceso en el numeral cuarto de la parte resolutiva del auto admisorio de la demanda de fecha treinta y uno (31) de enero de dos mil veintidós (2022), y observa que la parte demandada en calidad de arrendataria no canceló ninguna de las cuotas mensuales de arrendamiento adeudadas durante el proceso y pese a que fue notificada en forma legal se rehusó contestar la demanda y a proponer excepciones por lo que este Juzgado considera que habrá de declarar la prosperidad de las pretensiones.

En cuanto a la obligación de hacer efectivo el pago de la obligación impagada (Cánones de arrendamiento) por medio de este proceso declarativo verbal de Restitución de Inmueble Arrendado, el Juzgado considera que no es el mecanismo idóneo para hacer efectivo el pago ejecutivo de las cuotas adeudadas, pues la normatividad civil adjetiva colombiana consagra la clase de proceso por el cual se resuelve esta pretensión (Proceso Ejecutivo Singular – art. 422 y ss. del C.G.P.).

5. REFLEXIONES FINALES:

5.1. El Juzgado no advierte la existencia de vicios capaces de generar la nulidad de lo actuado. En otro aspecto, encuentra que al caso concurren los presupuestos procesales esenciales para pronunciar decisión de mérito.

5.2. Para el Despacho es claro que se da la causal invocada por la sociedad demandante, es decir, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, lo que permite al Juzgado impartir la declaratoria de la mora y dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito en fecha nueve (9) de febrero de dos mil diecisiete (2017) entre la sociedad INVERSIONES DE LOS SANTANDERES S.A.S. en calidad de arrendador y la señora LUZ EUGENIA BAUTISTA ARZUZA en su condición como arrendatario(a), sobre el inmueble ubicado en la Calle 24 No-5-26 y 5-34 y Carrera 5 par No. 24-39 de Zapatoca, Santander.

5.3. Como consecuencia de lo anterior se ordenará a la señora LUZ EUGENIA BAUTISTA ARZUZA, que en un plazo máximo de quince (15) días calendario, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, se proceda a hacer entrega real, material y efectiva al arrendador INVERSIONES DE LOS SANTANDERES S.A.S. sociedad representada legalmente legamente por el señor Gerente CARLOS OMAR YAÑEZ SUAREZ identificado con la cédula de ciudadanía número 13.447.654 y/o quien haga sus veces, so pena de ser lanzado(a)

5.4. En cuanto al acápite de las pretensiones en los numerales 2, 3, 4, 5 y 6 estos fueron resueltas en la providencia que admitió la demanda y en lo analizado respecto a la declaratoria del pago de las cuotas adeudadas en el presente proveído.

Por lo anteriormente expuesto, el JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ZAPATOCA, SANTANDER, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLARASE que la señora **LUZ EUGENIA BAUTISTA ARZUZA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. C.C. No.37.936.585 en su calidad de arrendataria incumplió el contrato de arrendamiento celebrado el día nueve (9) de febrero de dos mil diecisiete (2017) con la sociedad **INVERSIONES DE LOS SANTANDERES S.A.S.** identificada con NIT. 900.496.799-9 representada legalmente por el Gerente señor **CARLOS OMAR YAÑEZ SUAREZ** identificado con la cédula de ciudadanía número 13.477.651 o quien haga sus veces, respecto del inmueble ubicado en la calle veinticuatro (24) número cinco veintiséis y cinco treinta y cuatro (5-26) (5-34) y carrera 5 par número veinticuatro treinta y nueve (24-39) del municipio de Zapatoca, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de febrero a diciembre de 2017, de enero a diciembre de 2018, de enero a diciembre de 2019, de enero a diciembre de 2020, de enero a diciembre de 2021, de enero a diciembre de 2022, y de enero a agosto de 2023, para un total de setenta y nueve (79) cuotas de arriendo sin cancelar al arrendador, conforme ha quedado expuesto en la parte considerativa de la presente sentencia.

SEGUNDO: En consecuencia, **DECLARASE** terminado el contrato de arrendamiento que fue suscrito el nueve (9) de febrero de dos mil diecisiete (2017) entre la señora **LUZ EUGENIA BAUTISTA ARZUZA** identificada con la cédula de ciudadanía No.37.936.585 como arrendataria y la sociedad **INVERSIONES DE LOS SANTANDERES S.A.S.** con NIT.900.496.799-9 representada legalmente por el Gerente señor **CARLOS OMAR YAÑEZ SUAREZ** identificado con la cédula de ciudadanía número 13.477.651 o quien haga sus veces, como arrendador, sobre el inmueble ubicado en la calle veinticuatro (24) número cinco veintiséis y cinco treinta y cuatro (5-26) (5-34) y carrera 5 par número veinticuatro treinta y nueve (24-39) del municipio de Zapatoca, en atención a lo expuesto en la parte motiva del presente fallo.

TERCERO: SE ORDENA a la demandada señora **LUZ EUGENIA BAUTISTA ARZUZA** hacer entrega real, material y efectiva del bien inmueble ubicado en la calle veinticuatro (24) número cinco veintiséis y cinco treinta y cuatro (5-26) (5-34) y carrera 5 par número veinticuatro treinta y nueve (24-39) del municipio de Zapatoca, a la sociedad demandante **INVERSIONES DE LOS SANTANDERES S.A.S.**, en un término máximo de **QUINCE (15) días** calendario, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, so pena de ser lanzado(a).

CUARTO: Tener en cuenta respecto a lo solicitado en los numerales 2, 3, 4, 5, y 6 del acápite de las pretensiones, lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

QUINTO: CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada.

SEXTO: FIJANSE AGENCIAS EN DERECHO las cuales se liquidaran de conformidad con lo señalado en el artículo 366 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

SERGIO AUGUSTO RAMÍREZ SUPELANO

Juez