



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Código 680013103001
BUCARAMANGA

SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al Despacho del señor Juez para lo que estime proveer.
Radicado: 2021-00211-00

Bucaramanga, 21 de enero de 2022

LAURA FERNANDA FORERO PICÓN
ESCRIBIENTE

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga Sder., veinticuatro (24) de enero de dos mil veintidós (2022).

Se halla al Despacho el presente proceso de restitución de tenencia de bien inmueble arrendado, promovido por **CECILIA ORTIZ BARRAGAN** y **EFRAIN SERRANO NAVAS** contra **JUAN CARLOS RUEDA MEJIA**, para sentencia, y a ello se procede conforme a las siguientes argumentaciones.

De entrada advierte este despacho judicial que dictará sentencia, toda vez que mediante auto del 25 de junio de 2021 se ordenó NO OIR al demandado, pues una vez notificada la parte demandada, no consignó en su totalidad los cánones debidos a órdenes del Juzgado en la Cuenta de Depósitos Judiciales como lo establece el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del C. G. del P.

La demanda se fundamenta en los hechos que resumidos cuentan que el señor **JUAN CARLOS RUEDA MEJIA**, suscribió con los señores **CECILIA ORTIZ BARRAGAN** y **EFRAIN SERRANO NAVAS**, contrato de arrendamiento, quien recibió a título de arrendamiento comercial el inmueble rural denominado Sportcontry Club ubicado en el Km 1.4 carretera vereda bajos de Ruitoque, del municipio de Floridablanca, con folio de matrícula No. 300- 179324 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Que la duración del contrato se pactó por 6 años, con fecha de iniciación el 7 de octubre de 2017.

Que el canon pactado es de SIETE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$7.000.000) más IVA y con un incremento del SIETE POR CIENTO (7%) a partir del primer año en vigencia del contrato, suma que debía pagarse los diez primeros días de cada mes.



Que el demandado **JUAN CARLOS RUEDA MEJIA**, adeuda al demandante la suma de CINCUENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS TRECE MIL PESOS M/CTE (\$57.213.000) por los cánones causados desde el mes de marzo de 2020.

Que el demandado renunció expresamente a requerimiento alguno, para dar por terminado por parte del arrendador en forma unilateral, cuando aquel hubiera incumplido alguna de las obligaciones que su calidad de locatario le imponía

Que el demandado efectuó mejoras en el inmueble sin autorización de los arrendadores.

En consecuencia de lo anterior, la parte demandante, solicita, entonces, al despacho pronunciarse favorablemente respecto de sus pretensiones, así:

- 1. Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado mediante documento privado de fecha 7 de agosto de 2017, celebrado entre **CECILIA ORTIZ BARRAGAN** y **EFRAIN SERRANO NAVAS** contra **JUAN CARLOS RUEDA MEJIA**.*
- 2. Que se ordene a la parte demandada la restitución del bien inmueble rural denominado Sportcontry Club ubicado en el Km 1.4 carretera vereda bajos de Ruitoque, del municipio de Floridablanca, con folio de matrícula No. 300-179324 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a la parte demandante.*
- 3. Que se ordene la entrega del bien inmueble arrendado.*
- 4. Se condene a la parte demandada al pago de las costas, gastos y agencias en derecho.*
- 5. Que no se escuche a la parte demandada, durante el transcurso del proceso, mientras no consigne el valor de los cánones adeudados.*

ACTUACIÓN DEL JUZGADO

Por auto del 15 de diciembre de 2020, se admitió la demanda verbal de restitución de bien inmueble arrendado, disponiéndose su traslado a la parte demandada por veinte (20) días (Documento N°13 - Cuaderno Principal del Expediente Digital).

Por auto del 14 de mayo de 2021, se dispuso tener al demandado **JUAN CARLOS RUEDA MEJIA**, notificado por conducta concluyente, a partir de la notificación de dicha providencia (Documento N°21 - Cuaderno Principal del Expediente Digital).

El demandado **JUAN CARLOS RUEDA MEJIA**, allega contestación de la demanda dentro del término legal y mediante auto del el 25 de junio de 2021 (Documento N°23 - Cuaderno Principal del Expediente Digital), se ordenó NO OIR al demandado y NO tener en cuenta la contestación de la demanda, toda



vez que la parte demandada no consignó en su totalidad los cánones debidos a órdenes del Juzgado en la Cuenta de Depósitos Judiciales como lo establece el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del C. G. del P.

La parte demandada exige la revocatoria de las decisiones adoptadas el 25 de junio de 2021 y mediante auto proferido el 28 de octubre de 2021, el despacho confirma la decisión y deniega el recurso de alzada (Documento N°28 - Cuaderno Principal del Expediente Digital).

La parte demandada inconforme con la decisión anterior, presentó Acción de Tutela ante el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga Sala Civil-Familia, quien por auto del 29 de noviembre de 2021 niega el amparo deprecado (Documento N°33 - Cuaderno Principal del Expediente Digital).

La parte demandada impugna la anterior decisión ante la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, quien por auto del 19 de enero de 2022 confirma la sentencia objeto de impugnación (Documento N°37 - Cuaderno Principal del Expediente Digital).

Así las cosas, se hace necesario entrar a precisar la actitud omisiva tomada por la parte demandada en cancelar la totalidad de los cánones que se hicieron alusión en los párrafos anteriores, los cuales la parte demandante invoca como causal para solicitar la terminación del contrato y de contera la restitución del inmueble.

Conforme los anteriores argumentos y atendiendo lo preceptuado en el numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P., se procede a dictar el fallo de primera 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 la norma 384 del C. G. del P., a través de la cual se demuestra plenamente la relación contractual existente entre la parte demandante y la parte demandada en calidad locatarios, documentos que aparecen visibles a cuaderno 03 del expediente digital, que constituyen plena prueba, como quiera que son auténticos, conforme lo preceptuado en el numeral 1º del precepto 244 idem, sin que se haya tachado de falso dentro del término consagrado en el artículo 269 del C. G. del P.

El artículo 384, inciso 1º del numeral 4º, del Código General del Proceso, prescribe:

“ Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste 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 aquel."

De igual manera, el numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P., dispone:

"Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución."

Bajo estas consideraciones, tenemos que decir que el pago de los cánones en el contrato de arrendamiento, sólo tienen por objeto, otorgarle la facultad a la parte demandada para ser oído en el proceso.

Es de observar que, tratándose de un negocio comercial, las normas aplicables son las previstas en el Código de Comercio, y es así como el artículo 518 de dicha codificación determina que el arrendamiento cesará *"cuando el arrendatario haya incumplido el contrato"*, lo que implica que la ley faculta al arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento y a exigir la restitución del inmueble, cuando el arrendatario deja de cancelar cuando menos un período entero en el pago de la renta.

El artículo 167 inciso 1º del C. G. del 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, gravita en la parte demandada el deber fundamental de demostrar lo contrario a la constitución en mora alegada por el demandante, es una presunción legal que está a cargo del deudor incumplido que descarga en él la carga de la prueba en cabeza de éste.

Recordemos que la causal de restitución que alega la parte actora es la mora en el pago de los cánones del contrato.

A términos de los contratos, las partes acordaron el pago del canon durante el plazo convenido, pagaderos por el locatario los diez primeros días de cada mes a partir del mes de octubre de 2017, para el contrato de arrendamiento, y para que el arrendatario se halle en la mora, ésta se califica cuando ha transcurrido un período entero sin que se allanen a cancelar los cánones respectivos.

Descendiendo al caso en estudio, alega la parte demandante que a la fecha de presentación de la demanda el locatario se constituyó en mora por adeudar los cánones desde el mes de marzo de 2020, motivo por el cual le ha dado derecho para hacer cesar inmediatamente dicho contrato de arrendamiento, en consideración a que el demandado infringió la ley comercial, pues ésta es clara e imperativa al estipular que el contrato cesará por el incumplimiento del locatario de los términos acordados, entre los que se cuenta, que el pago del precio o renta del arriendo se haga en los períodos estipulados.



En éste orden de ideas, las pretensiones de la demanda deben acogerse en todas sus partes, como quiera que el contrato es ley para los que en él intervienen (Art. 1602 C. C.), el locatario debió encausar el éxito del negocio jurídico pactado a más que no podía modificar las estipulaciones aceptadas y debió cumplir las obligaciones de buena fe, por la razón de la bilateralidad del contrato, que conlleva a asumir cargas y deberes jurídicos, por cuanto asiste el deber de realizar los pagos dentro del período contractual, luego la violación en la cancelación de los cánones lo coloca en situación de incumplimiento, por lo que de *ipso facto* faculta al demandante para dar por terminado el contrato.

MEMORIALES PENDIENTES POR RESOLVER

Solicita el señor JUAN CARLOS NAVAS VELANDIA que sea vinculado al presente proceso toda vez que los reales propietarios no son quienes instauraron la presente demanda, por lo tanto exige ser indemnizado por el disfrute, uso y goce del establecimiento objeto de demanda.

La petición anterior es a todas luces improcedente por las siguientes razones: de conformidad con el artículo 1973 del Código Civil, el arrendamiento es un contrato en el 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.

En tal sentido, el vínculo contractual que surge de dicho contrato es **EXCLUSIVO** entre el **ARRENDADOR** y el **ARRENDATARIO**, sin importar si quien da en arriendo el bien, es su propietario inscrito, pues puede tener cualquier otro vínculo jurídico con la cosa, a pesar de no ser su propietario.

En esa medida, en el presente proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, el objeto contractual es únicamente el celebrado entre **CECILIA ORTIZ BARRAGAN** y **EFRAIN SERRANO NAVAS** como **ARRENDADORES** y **JUAN CARLOS RUEDA MEJIA** como **ARRENDATARIO** y el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato, genera consecuencias en el ámbito legal solamente para los contratantes.

Así que no es competencia de esta clase de procesos resolver quien es el verdadero propietario del inmueble y mucho menos determinar indemnizaciones ajenas al contrato de arrendamiento que se demanda. Del mismo modo, no es aplicable en este caso el artículo 64 del C.G. del P., pues al no ser el señor JUAN CARLOS NAVAS VELANDIA parte contractual en el contrato objeto de este proceso, no puede considerarse Litisconsorte Necesario ni por activa ni por pasiva.

Por las razones anteriores, se deniega su solicitud de vinculación al proceso como tercero.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA SDER.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,



RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, celebrado entre CECILIA ORTIZ BARRAGAN y EFRAIN SERRANO NAVAS contra JUAN CARLOS RUEDA MEJIA, conforme a las razones consignadas en la parte motiva de ésta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado JUAN CARLOS RUEDA MEJIA, la entrega del bien inmueble relacionado en este numeral, a los demandantes CECILIA ORTIZ BARRAGAN y EFRAIN SERRANO NAVAS, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia:

Bien inmueble rural denominado Sport Country Club ubicado en el Km 1.4 carretera vereda Bajos de Ruitoque, del municipio de Floridablanca, identificado con folio de matrícula No. 300- 179324 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

TERCERO: En caso de que la parte demandada no de cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, desde ya, comisionese a la INSPECCIÓN URBANA ADSCRITA A LA SECRETARÍA DEL INTERIOR DE LA ALCALDÍA DE BUCARAMANGA, para que efectúe la entrega del inmueble con matrícula inmobiliaria 300- 179324 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a quien se le conceden las facultades para fijar fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de entrega y relevar el secuestre en caso que el designado no asista y las demás consagradas en el art. 40 del C.G.P.

Adviértasele al comisionado que si no se cumple con la comisión, se niega a cumplirla o subcomisiona a un funcionario no competente, se aplicarán las sanciones previstas en el art. 44 del C.G.P., y se compulsarán copias a la Procuraduría General de la Nación y a la Fiscalía General de la Nación para lo de su competencia.

Líbrese el respectivo Despacho Comisorio.

CUARTO: CONDENAR al demandado JUAN CARLOS RUEDA MEJIA, al pago de las costas y agencias en derecho a favor de la parte demandante. Se fija la suma equivalente a tres salarios mínimos legales mensuales vigentes, por concepto de agencias en derecho, a favor de la parte demandante.

QUINTO: DENEGAR la solicitud de vinculación al proceso, elevada por el tercero JUAN CARLOS NAVAS VELANDIA.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

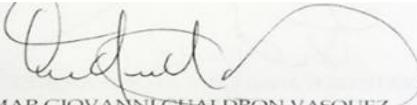
JUAN CARLOS ORTÍZ PEÑARANDA.
JUEZ.



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

BUCARAMANGA

Siendo las ocho de la mañana de hoy 25 DE ENERO DE 2021 se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado No. _____.



OMAR GIOVANNI GUALDRON VASQUEZ
SECRETARIO.