



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL
BUCARAMANGA, SANTANDER

Bucaramanga, treinta (30) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Rad.	68001-40-03019-2020-00424-00
Referencia:	Declarativo-Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante:	Inmobiliaria Alejandro Domínguez Parra S.A.
Demandados:	Herederos Indeterminados de Otoniel Valencia Jiménez (Q.E.P.D)

En el proceso Declarativo de Restitución de inmueble arrendado de la referencia, se encuentran surtidos los trámites pertinentes, por tanto se procede a proferir sentencia, según lo dispuesto por el artículo 384 del Código General del Proceso¹.

I. LOS ANTECEDENTES

1.1 LA DEMANDA

INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A., en su calidad de arrendador del inmueble urbano ubicado en la Calle 52 B No. 31 -158, Apartamento 401, Edificio Escobar de la ciudad de Bucaramanga, presenta demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, en contra de los **HEREDEROS INDETERMINADOS DE OTONIEL VALENCIA JIMÉNEZ (Q.E.P.D)**.

1.2 LAS PRETENSIONES

El Juzgado las resume así: la parte demandante solicita que se declare que el demandado, hoy representado por sus herederos indeterminados incumplió el contrato de arrendamiento celebrado, por mora en los cánones de arrendamiento y como consecuencia de ello se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre **INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.** en calidad de arrendador y el señor **OTONIEL VALENCIA JIMÉNEZ (Q.E.P.D)** hoy representado por sus **HEREDEROS INDETERMINADOS**, en calidad de arrendatarios del bien inmueble ubicado en la Calle 52 B No. 31 -158, Apartamento 401, Edificio Escobar de la ciudad de Bucaramanga, por el incumplimiento en que ha incurrido el arrendatario en las siguientes obligaciones contractuales: pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de octubre (saldo), noviembre y diciembre de 2019, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2020. Así

¹ “(...) 3. 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“

mismo, que se reconozca el pago a cargo de la parte demandada y en favor del arrendador de la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento incumplido por la suma de \$2.240.637. De igual manera que se ordene al demandado a restituir el bien inmueble ubicado en la Calle 52 B No. 31 -158, Apartamento 401, Edificio Escobar de la ciudad de Bucaramanga, y/o se ordene el lanzamiento en caso de no efectuarse la entrega y que se condene al demandado al pago de las costas del proceso.

1.3 LOS HECHOS

INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A. obrando como arrendador, entregó en arrendamiento a **OTONIEL VALENCIA JIMENEZ**, como arrendatario, el inmueble ubicado en la Calle 52 B No. 31 -158, Apartamento 401, Edificio Escobar de la ciudad de Bucaramanga, por el término de doce (12) meses prorrogables, habiendo celebrado contrato escrito de arrendamiento obrante en el paginario, inmueble que se destinó exclusivamente para vivienda.

El canon mensual de arrendamiento adeudado asciende a la suma de SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS MCTE (\$746.879.00), pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes calendario.

Se afirma que la parte demandada adeuda el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de octubre (saldo), noviembre y diciembre de 2019, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2020.

Manifiesta la parte demandante que el señor Otoniel Valencia Jiménez falleció de conformidad con el registro civil de defunción de serial No. 4043866 *–el cual obra en el plenario–* y por tanto se encuentra representado por los herederos indeterminados del mismo, ello según artículo 87 del C.G.P., así mismo que desconoce la existencia de un proceso judicial o trámite notarial relacionado con la sucesión del señor Otoniel Valencia Jiménez (Q.E.P.D) e ignora los nombres de los herederos indeterminados del mismo.

1.4 EL TRÁMITE PROCESAL

Al proceso Declarativo de restitución de inmueble arrendado se le impartió el trámite legal, la demanda fue admitida mediante auto del 20 de noviembre de 2020, disponiéndose impartir trámite conforme al artículo 384 del Código General del Proceso.

Los demandados **HEREDEROS INDETERMINADOS DE OTONIEL VALENCIA JIMÉNEZ (Q.E.P.D)**, se tuvieron notificados a través de curador ad Litem el 14 de abril de 2021, observándose que dentro del término de traslado la curadora contestó manifestando que no se opone a los hechos expuestos y solicita se proceda según lo establecido en la ley.

Así las cosas, se procede a proferir la sentencia respectiva, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 384 del C.G.P, previa las siguientes:

II. LAS CONSIDERACIONES

2.1 LOS PRESUPUESTOS PROCESALES

Los presupuestos procesales de la demanda en forma y la capacidad para ser parte se cumplen en el presente caso, porque la demanda reúne los requisitos legales y las partes son personas capaces. Además, no se observa vicio alguno que invalide la actuación y existe legitimación en la causa.

2.2 EL PROBLEMA JURÍDICO

En este caso se plantea el siguiente problema jurídico por resolver: ¿Procede la terminación del contrato escrito de arrendamiento celebrado el día 13 de diciembre de 2002, entre **INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.** como arrendadora y el señor **OTONIEL VALENCIA JIMÉNEZ (Q.E.P.D)** hoy representado por sus **HEREDEROS INDETERMINADOS** como arrendatario, cuyo objeto fue el inmueble ubicado en la Calle 52 B No. 31 -158, Apartamento 401, Edificio Escobar de la ciudad de Bucaramanga, en el cual se acordó como canon mensual de arrendamiento la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$400.000.00), siendo el valor actual de la renta la suma de SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS MCTE (\$746.879.00), pagaderos los primeros cinco (5) días de cada mes calendario, con destino a vivienda, por incumplimiento de la obligación de pagar los cánones mensuales de arrendamiento del precitado inmueble?

Como consecuencia de lo anterior, ¿resulta procedente ordenar la restitución del inmueble ubicado en la Calle 52 B No. 31 -158, Apartamento 401, Edificio Escobar de la ciudad de Bucaramanga, por parte de los **HEREDEROS INDETERMINADOS DE OTONIEL VALENCIA JIMÉNEZ (Q.E.P.D)** a favor de **INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.**?

2.3 EL ANÁLISIS JURÍDICO Y PROBATORIO

El contrato de arrendamiento es eminentemente consensual, toda vez que se perfecciona con el acuerdo de voluntades sobre la cosa y la renta; no obstante como instrumento de prueba, suele recogerse en un documento, el cual para que sea válido, debe cumplir tanto los requisitos generales para todo acto o contrato, previstos por el artículo 1502 del Código Civil, como los requisitos esenciales contemplados por el artículo 1973 *ibídem*, que son: el consentimiento, la capacidad, el objeto y la causa lícitas, así como conceder el goce de una cosa y pagar un precio determinado por ello. Adicionalmente,

debiendo cumplir los requisitos previstos por la Ley 820 de 2003, norma especial que regula el arrendamiento de vivienda urbana.

En el contrato escrito aportado como prueba y anexo a la demanda, la demandante **INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.** como arrendadora y **OTONIEL VALENCIA JIMÉNEZ** como arrendatario, se comprometió con el arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 52 B No. 31 -158, Apartamento 401, Edificio Escobar de la ciudad de Bucaramanga, a cumplir con todas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, dentro de ellas la de pagar a la arrendadora el canon acordado por valor de \$400.000 al momento de suscribir el contrato, con el respectivo incremento pactado igualmente en el contrato, por el término de duración del contrato de arrendamiento pactado.

El artículo 384 del C.G.P, es la norma que le confiere al arrendador demandante la posibilidad de probar el contrato de arrendamiento suscrito con el arrendatario, con los siguientes medios de prueba: 1) Prueba documental: el contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, 2) La confesión de este hecho en interrogatorio de parte extraprocesal, o 3) Prueba testimonial siquiera sumaria. En el presente evento el demandante acredita la existencia del contrato de arrendamiento con el escrito celebrado el día 13 de diciembre de 2002.

INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A. como arrendadora, afirma el incumplimiento en el pago del canon mensual de arrendamiento, por parte del demandado **OTONIEL VALENCIA JIMÉNEZ (Q.E.P.D)** hoy representado por sus **HEREDEROS INDETERMINADOS** como arrendatario, por lo que solicita se declare la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del mismo, siendo la causal invocada de restitución, la mora y el no pago de los cánones de arrendamiento en la forma pactada.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 167 del C.G.P, le incumbe la carga de la prueba, del supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, a la parte demandante. Pero también y según la misma norma, los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas, no requieren prueba; por tanto, en el presente caso al partir el demandante de una negación indefinida, como lo es el no pago de los cánones de arrendamiento, no requiere de prueba por parte del demandante y se desplaza la carga de la misma a la parte demandada, a quien le correspondía demostrar el pago, pero el demandado guardó silencio y no la probó.

El Artículo 384 numeral 3 del C.G.P., dice: *“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”*.

En este proceso se reúnen los requisitos de la norma antes señalada porque: 1. En el proceso obra prueba sumaria del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 384 numeral 1°, el cual dice que a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria; además, 2. La parte demandada a través de su Curadora ad Litem no se opuso a las pretensiones de la demanda.

Por tanto y estando demostrada la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, que el arrendatario ahora demandado, no desvirtuó la negación indefinida de no pago de los cánones de arrendamiento en el término legal, se proferirá sentencia acogiendo las pretensiones de la demanda, se declarará terminado el contrato y se condenará en costas del proceso a la parte demandada, al tenor del artículo 365 del C.G.P, y como consecuencia de lo anterior, la restitución del bien inmueble, ubicado en la Calle 52 B No. 31 -158, Apartamento 401, Edificio Escobar de la ciudad de Bucaramanga.

CONCLUSIONES

El Juzgado da respuesta al problema jurídico planteado, afirmando que en este caso procede la terminación del contrato escrito de arrendamiento celebrado entre **INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.** como arrendadora y **OTONIEL VALENCIA JIMÉNEZ (Q.E.P.D)** hoy representado por sus **HEREDEROS INDETERMINADOS** como arrendatario, cuyo objeto fue el inmueble ubicado en la Calle 52 B No. 31 -158, Apartamento 401, Edificio Escobar de la ciudad de Bucaramanga, con destino a vivienda, por incumplimiento de la obligación de pagar los cánones mensuales de arrendamiento. En consecuencia, se accederá a las pretensiones de la demanda de declarar terminado el contrato de arrendamiento, ordenándose como consecuencia de lo anterior la restitución y entrega del bien inmueble ubicado en la Calle 52 B No. 31 -158, Apartamento 401, Edificio Escobar de la ciudad de Bucaramanga - Santander.

De otro lado, en atención a que la parte actora dentro del libelo introductorio solicitó se condene al demandado al pago de la cláusula penal, el Juzgado en virtud de las disposiciones contenidas en los artículos 1592 y s.s. del Código Civil, por encontrarse procedente, condenará a los **HEREDEROS INDETERMINADOS DE OTONIEL VALENCIA JIMÉNEZ (Q.E.P.D)**, al pago de la suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$2.240.637.00), conforme lo pactado en la cláusula décima novena del contrato de arrendamiento para vivienda.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Diecinueve Civil Municipal 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 celebrado el 13 de diciembre de 2002, entre **INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.** como arrendadora y **OTONIEL VALENCIA JIMÉNEZ (Q.E.P.D)** hoy representado por sus **HEREDEROS INDETERMINADOS** como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la Calle 52 B No. 31 -158, Apartamento 401, Edificio Escobar de la ciudad de Bucaramanga - Santander, cuyos linderos son los siguientes: POR EL NORTE: en una línea quebrada de 10.60 metros sobre el vacío de la zona verde de la calle 52B y en 0.90 metros con muro de hall de piso; POR EL SUR: en tres longitudes de oriente de occidente así: 0.50 metros con el vacío de la zona verde de la carrera treinta y tres (33) en 8.60 metros con muro que separa de propiedades que son o fueron de Honorio Cote y en 2.40 metros con muro sobre el vacío del patio; POR EL ORIENTE: en una línea quebrada de 12.50 metros sobre el vacío de la zona verde de la carrera 33; POR EL OCCIDENTE: en cuatro longitudes de Norte a Sur así: en 0.50 metros sobre vacío zona verde de calle 52B, en 5.20 metros sobre el muro de escaleras y hall de piso o entrada al apartamento 401, en 3.60 metros con muro que separa del apartamento 402, en 3.20 metros con el vacío del patio; POR EL ZENT: con la placa de entrepiso que sirve de cubierta al edificio en altura libre de 2.55 metros; POR EL NADIR: con la placa de piso que sirve de piso al cuarto piso y de cubierta al tercer piso.

SEGUNDO. DECRETAR a favor de la arrendadora **INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.**, la restitución del inmueble ubicado en la Calle 52 B No. 31 -158, Apartamento 401, Edificio Escobar de la ciudad de Bucaramanga - Santander, a cargo de los **HEREDEROS INDETERMINADOS DE OTONIEL VALENCIA JIMÉNEZ (Q.E.P.D)**.

TERCERO. Se ordena a los **HEREDEROS INDETERMINADOS DE OTONIEL VALENCIA JIMÉNEZ (Q.E.P.D)**, que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, **RESTITUYA** a la parte demandante **INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.**, el inmueble ubicado en la Calle 52 B No. 31 -158, Apartamento 401, Edificio Escobar de la ciudad de Bucaramanga - Santander.

CUARTO. En el evento de no lograrse la restitución voluntaria del inmueble por parte del extremo demandado en el término señalado en el numeral anterior, se **ORDENA** su **LANZAMIENTO**, para lo cual se **COMISIONA** a la **SECRETARÍA DEL INTERIOR DE LA ALCALDÍA DE BUCARAMANGA**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 38, 39 y 40 del C.G.P, a quien se conceden amplias facultades, para llevar a cabo la diligencia

de lanzamiento del inmueble antes mencionado, en concordancia con la Ley 2030 del 27 de julio de 2020. Líbrese despacho comisorio con los insertos y anexos del caso.

QUINTO. CONDENAR en costas a los **HEREDEROS INDETERMINADOS DE OTONIEL VALENCIA JIMÉNEZ (Q.E.P.D)**, señalándose como agencias en derecho la suma de 1 SMLMV, Por secretaría liquidense.

SEXTO. Condenar a los **HEREDEROS INDETERMINADOS DE OTONIEL VALENCIA JIMÉNEZ (Q.E.P.D)**, al pago de la cláusula penal en la suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$2.240.637.00), conforme lo pactado en la cláusula décima novena del contrato de arrendamiento para vivienda.

SEPTIMO.- Cumplido lo anterior, y previa liquidación de costas, por secretaría **ARCHÍVESE** el expediente, previas las constancias de rigor en el Sistema Justicia Siglo XXI.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ÁNGELA MARÍA PARRA RODRÍGUEZ

Juez

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL
BUCARAMANGA, SANTANDER

En Estado Electrónico No. 109 se notifica a las partes el auto que antecede (Art. 295 C.G.P.)

Se fija a las 08:00 a.m., hoy 02 de agosto de 2021

FABIO HUMBERTO BARRAGÁN TELLEZ
Secretario

Firmado Por:

ANGELA MARIA PARRA RODRIGUEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 019 CIVIL MUNICIPAL BUCARAMANGA

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:

3cf020cf945163beee9871804b3f63de0a44be011ca4ec6bb03bfced4ddf2355

Documento generado en 29/07/2021 04:36:10 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**