

*Rad.: 2020-0152*

*Dte: Doris Maritza Muñoz Meneses*

*Ddo: José de los Ángeles Guío Díaz y Otro*

*Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado*

Al Despacho del señor Juez, informando que la parte demandada se encuentra debidamente notificada del auto admisorio de la demanda y que mediante auto de fecha 16 de abril de 2021 se tuvo por no contestada la demanda por parte de los demandados. Revisado el portal web de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia, existen títulos de depósito judicial a favor de este proceso, por la suma de \$17.216.290,00. Bucaramanga, veinticinco (25) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

**CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS**

Secretario.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**Consejo Superior de la Judicatura  
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL  
CIRCUITO  
Bucaramanga – Santander**

---

Bucaramanga, veinticinco (25) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

Se encuentra al Despacho para dictar sentencia que ponga fin a la instancia, el presente **PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** promovido por **DORIS MARITZA MUÑOZ MENESES**, por intermedio de apoderada judicial, contra **JOSÉ DE LOS ÁNGELES GUÍO DÍAZ** y **ALEX VLADIMIR GUÍO DÍAZ**.

Teniendo en cuenta que se han cumplido todas las etapas procesales, que la oposición de los demandados no se tuvo en cuenta por no cumplir con los requisitos para ser oídos y que a la fecha no hay pruebas por practicar, acorde con lo preceptuado en el numeral tercero del artículo 384 del CGP, se procede a dictar sentencia en los siguientes términos:

### **1. DEMANDA**

Con la presentación de la demanda la parte actora solicitó declarar el incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, teniendo como fundamento para ello la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2020 y hasta la fecha de presentación de la demanda, así como el valor correspondiente al 50% del servicio de acueducto y alcantarillado desde el mes de Julio de 2015 y hasta la fecha de presentación de la demanda, con respecto al inmueble ubicado en la Carrera 18 No. 31-48 de la ciudad de Bucaramanga; de igual forma solicitó ordenar la restitución del inmueble, condenar al pago de la cláusula penal y condenar en costas a la parte demandada.

Como sustento de las pretensiones se señaló que la demandante como arrendadora celebró contrato de arrendamiento con los demandados en calidad de arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 18 No. 31-48 de la ciudad de Bucaramanga, en el que se fijó como canon de arrendamiento la suma de \$3.100.000,00 mensuales, los cuales debían ser pagados dentro de los primeros días a partir del 22 y hasta el día 27 de cada mes anticipado.

En cuanto a la vigencia del contrato se expuso que esta se extendió desde el día 22 de Julio de 2015 y hasta el 22 de julio de 2019, prorrogable automáticamente a un año más, vencido el término inicial.

Se informó que en el contrato de arrendamiento se pactó que los arrendatarios debían asumir el 50% del servicio de acueducto, suma que no ha sido pagada desde que se inició el contrato.

Por último, se aseveró que el arrendatario realizó una construcción en el cielorraso, sin tener en cuenta las especificaciones dadas en la norma técnica para la construcción del mismo "17 CR-EDV".

## 2. ADMISIÓN DE LA DEMANDA Y NOTIFICACIÓN

Por reunir la demanda los requisitos legales exigidos por los Art. 82 y 384 del C. G. P. fue admitida por auto calendarado el dos (02) de octubre de dos mil veinte (2020); la parte demandada **JOSÉ DE LOS ÁNGELES GUÍO DÍAZ** se notificó del proveído en mención por conducta concluyente desde el día 22 de enero de 2021 conforme lo consagra el artículo 301 del C.G.P. y **ALEX VLADIMIR GUÍO DÍAZ** se notificó del auto admisorio mediante notificación personal electrónica desde el día 02 de marzo de 2021 conforme lo consagra el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, a quienes mediante providencia de fecha 16 de abril de 2021 se les tuvo por no contestada la demanda.

## 3. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

*Delanteramente adviértase que según lo dispuesto en el numeral cuarto del artículo 384 del CGP: 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, este 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 (...)*

Al respecto se debe señalar que mediante auto del 16 de Abril de 2021 se le informó a la parte demandada que "no es posible oír a los demandados, ni tener por contestada la demanda o dar trámite a las solicitudes que presente en el transcurso del presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, en tanto no se cumplió con lo dispuesto en la norma precitada".

Con posterioridad a la providencia anteriormente advertida la parte demandada acreditó el pago de unos cánones de arrendamiento consignados en la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario, pero dado que los mismos fueron realizados con posterioridad a la presentación de la contestación de la demanda y que no se acreditó

el pago de la totalidad de las sumas que la parte actora señala como adeudadas, no resulta posible tener en cuenta las contestaciones de la demanda.

Esclarecido lo anterior, ha de ponerse de presente que el Despacho encuentra dados los presupuestos procesales, a saber, la jurisdicción, la competencia, la capacidad para ser parte, la capacidad procesal y la demanda en forma, sin que se observen vicios capaces de afectar de nulidad el presente proceso; por el contrario, se aprecia respeto a las garantías de las partes tales como el debido proceso y el derecho a la defensa.

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato en el que las 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. Con respecto al contrato celebrado entre las partes trenzadas en este litigio, se observa que reúne los requisitos para su validez como son el consentimiento sin vicios, capacidad, objeto y causa lícita (artículo 1502 del Código Civil); por otra parte, y como requisito esencial del contrato de arrendamiento, además del objeto se encuentra el canon o valor del arrendamiento.

Se advierte que por disposición del artículo 244 del CGP el contrato aportado se presume auténtico y para este despacho las declaraciones allí consignadas merecen credibilidad, toda vez que dicho documento recoge el negocio jurídico suscrito por los contratantes y no existe prueba alguna en el proceso que desvirtúe lo allí estipulado.

Ahora bien, con respecto al incumplimiento invocado por la demandante, el artículo 384 del CGP señala que por tratarse de un proceso especial deberá adelantarse de acuerdo a los parámetros previstos en la Ley, esto es, presentar la prueba del contrato de arrendamiento e indicar la causal de incumplimiento.

Dichos requerimientos se cumplieron a cabalidad por la parte actora con la presentación del contrato de arrendamiento celebrado el 05 de octubre de 2015 y con la mención de la causal de incumplimiento, en este caso la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2020 y el pago del 50% del servicio de acueducto desde que se suscribió el contrato.

Se observa igualmente que el demandante pretende hacer uso de la CLÁUSULA NOVENA del contrato, esto es, la terminación por el incumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, sin que para el efecto tenga que mediar un requerimiento previo para la constitución en mora, pues en las obligaciones a plazo (como la de pagar los cánones) la mora es automática (art. 1608, numeral 1 del Código Civil). No sobra agregar que conforme lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 94 del CGP la notificación del auto admisorio de la demanda produce el efecto del requerimiento judicial para constituir en mora al deudor. Se evidencia así mismo que la parte demandada se encontraba obligada al pago de los cánones en la modalidad mensual, tal como lo indica la CLÁUSULA PRIMERA relativa a la forma de pago.

A la luz de lo expuesto y teniendo en cuenta que la parte actora aseveró que la demandada se encontraba en mora en el pago de los cánones pactados y del 50% del servicio de acueducto, sin que lo dicho requiera prueba por tratarse de una afirmación o negación indefinida (artículo 167 del CGP), la cual no fue controvertida dentro de esta litis, se impone otorgarle credibilidad a lo informado por la accionante.

Adicionalmente, el numeral 3 del artículo 384 del CGP prevé que a falta de oposición oportuna por el arrendatario a las pretensiones del arrendador (como sucede en el presente caso) y existiendo prueba del contrato de arrendamiento, el Juez deberá proceder a dictar la correspondiente sentencia de restitución de inmueble arrendado.

Por otro lado, se advierte que la parte demandante solicita se condene al pago de la cláusula penal pactada en la cláusula décima del contrato de arrendamiento, en la que se señaló que ante el incumplimiento por parte de los arrendatarios de cualquiera de las obligaciones pactadas, se obligarían estos al pago, en favor de la arrendadora, de una suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento, los cuales según se señaló en la pretensión sexta de la demanda, asciende a la suma de DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$10.879.683,00). Valga precisar que según lo pactado en el contrato, ante el incumplimiento por parte de los arrendatarios la arrendadora tendría derecho al cobro de la pena, sin menoscabo del cobro de la renta y los perjuicios, por lo que resulta evidente que son acumulables la pena y la obligación principal (art. 1594 del Código Civil).

Dado que en el presente asunto se encuentra debidamente demostrado el incumplimiento por parte de los arrendatarios y la constitución en mora de los mismos, se ordenará que estos paguen en favor de la parte actora la suma DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$10.879.683,00), por concepto de la cláusula penal.

Por último, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, se ordenará la entrega a la demandante de los títulos de depósito judicial consignados a favor del presente asunto. Dado que dichos títulos ascienden a la suma de DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS DIECISEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA PESOS (\$17.216.290,00), se le hace saber a la apoderada de la parte actora que de conformidad con lo previsto en el Acuerdo PCSJA21-11731 de 2021, cuando las sumas a pagar por concepto de títulos judiciales superen los 15 salarios mínimos mensuales legales vigentes, el pago de los mismos deberá realizarse sin excepción mediante abono en cuenta.

En tal sentido, se requerirá a la parte actora para que allegue un certificado de titularidad de una cuenta bancaria de la señora DORIS MARITZA MUÑOZ MENESES, en la que se le consignará el dinero correspondiente a los señalados títulos judiciales.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Décimo Civil del Circuito 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 suscrito el día 05 de octubre de 2015 por **DORIS MARITZA MUÑOZ MENESES**, como arrendadora y **JOSÉ DE LOS ÁNGELES GUÍO DÍAZ** y **ALEX VLADIMIR GUÍO DÍAZ** como arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 18 No. 31-48 de la ciudad de Bucaramanga.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de la anterior declaración **ORDENAR LA RESTITUCIÓN** y entrega material en favor de la arrendadora **DORIS MARITZA MUÑOZ MENESES**, del inmueble cuya ubicación se señaló en el numeral anterior, en un término de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la notificación del presente proveído.

**TERCERO:** Cumplido lo anterior sin que se haya verificado la entrega material del bien inmueble objeto de restitución, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 37 del Código General del Proceso se dispone **COMISIONAR** a la **ALCALDÍA MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, otorgándole facultades para subcomisionar, para que adelante la diligencia de entrega material del inmueble objeto de restitución a la parte demandante **DORIS MARITZA MUÑOZ MENESES**. Para tal efecto téngase en cuenta lo dispuesto en la Ley 2030 de 2020 que adicionó el artículo 38 del CGP. Líbrese por secretaría el despacho comisorio respectivo.

**CUARTO: CONDENAR** a la parte demandada **JOSÉ DE LOS ÁNGELES GUÍO DÍAZ** y **ALEX VLADIMIR GUÍO DÍAZ**, a pagar a favor de la demandante **DORIS MARITZA MUÑOZ MENESES**, la suma de **DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$10.879.683,00)**, por concepto de cláusula penal.

**QUINTO: CONDENAR** en costas del proceso a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Tásense y liquídense por secretaría.

**SEXTO:** Fíjense como agencias en derecho a favor de la parte demandante y en contra de la parte demandada la suma de cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), los cuales deberán ser incluidos en la liquidación de costas. Lo anterior, conforme a los límites establecidos para la fijación de tarifas de agencias en derecho contenidas en el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016.

**SÉPTIMO:** Se ordena la entrega de los títulos de depósito judicial existentes en este proceso a favor de la demandante **DORIS MARITZA MUÑOZ MENESES**, por la suma de **DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS DIECISEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA PESOS (\$17.216.290,00)**. Se requiere a la parte actora para que allegue un certificado de titularidad de una cuenta bancaria de la señora **DORIS MARITZA MUÑOZ MENÉSES**, en la que se le consignará el dinero correspondiente a los señalados títulos judiciales

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,**

**Firmado Por:**

*Rad.: 2020-0152*

*Dte: Doris Maritza Muñoz Meneses*

*Ddo: José de los Ángeles Guío Díaz y Otro*

*Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado*

**Elkin Julian Leon Ayala  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 010  
Bucaramanga - Santander**

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:

**9bcc28b71f497c6c10ccb31134aa105257f63287e2ad732fa645173fbef7c196**

Documento generado en 25/10/2021 07:01:11 AM

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