



PROCESO VERBAL SUMARIO
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2021-00314 -00
DEMANDANTE: ALIANZA INMOBILIARIA S.A.
DEMANDADO: YOMARA ANGÉLICA OVIEDO GALVIS.

Al Despacho del señor Juez para proferir sentencia. Bucaramanga, 24 de enero de 2022.

KELLY JOHANNA GÓMEZ ALVAREZ
Secretaria

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, veinticuatro de enero de dos mil veintidós.

Procede el Despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponda, dentro del presente proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado.

ANTECEDENTES

1. DEMANDA

ALIANZA INMOBILIARIA S.A., a través de apoderado judicial, instauró demanda verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado en contra de YOMARA ANGÉLICA OVIEDO GALVIS, mayor de edad y vecina de esta ciudad, para que, por los trámites especiales propios de esta acción, se realicen las siguientes declaraciones y condenas:

1.1. PRETENSIONES

1.- Que se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, por mora en el pago de cánones de arrendamiento del inmueble arrendado ubicado en la Carrera 31 No. 20-26, apartamento 201, que hace parte del Edificio Los Vencedores, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria no. 300-0073412, en que incurrió la demandada durante los meses de diciembre de 2020, y enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2021, por valor de \$825.440 cada uno.

2.- Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución del inmueble arrendado.

3.- Que se ordene a la demandada entregar totalmente desocupado el inmueble en mención.

4.- Que, en caso de no cumplirse lo anterior, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado, de conformidad con el artículo 308 del C.G.P.



PROCESO VERBAL SUMARIO
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2021-00314 -00
DEMANDANTE: ALIANZA INMOBILIARIA S.A.
DEMANDADO: YOMARA ANGÉLICA OVIEDO GALVIS.

1.2. HECHOS

Los hechos que constituyen el fundamento de la *causa petendi* se pueden sintetizar de la siguiente manera:

1. Que entre la sociedad ALIANZA INMOBILIARIA S.A., arrendadora, y YOMARA ANGÉLICA OVIEDO GALVIS, arrendataria, se celebró contrato de arrendamiento de bien inmueble ubicado en la Carrera 31 No. 20-26, Apartamento 201, que hace parte del Edificio Los Vencedores, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-0073412, por el término de doce (12) meses, contados a partir del 29 de septiembre de 2.016, estipulando el pago de OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$800.000) como canon de arrendamiento, que debía ser cancelado por la arrendataria de manera anticipada dentro de los primeros cinco días calendario de cada mes.
2. Que la aquí demandada se comprometió a pagar los reajustes anuales.
3. Que, pese a que desde el 29 de septiembre de 2020 era aplicable el reajuste mencionado, con ocasión de la pandemia no se han cobrado los reajustes correspondientes hasta que tenga lugar el próximo reajuste, por lo que, para el actual periodo, el canon continúa con el valor de OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE (\$825.440).
4. Que la demandada ha incumplido sus obligaciones contractuales, pues, a la fecha de presentación de la demanda, adeudaba los cánones de diciembre de 2020 y enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2021.

1.3. ACTUACIÓN DEL JUZGADO

La demanda fue inicialmente inadmitida en auto del 28 de mayo de 2021 (Archivo No. 10 del expediente electrónico), luego de lo cual fue rechazada en auto del 14 de julio de 2021 (Archivo No. 22 del expediente electrónico), decisión que fue objeto de recurso de reposición y en subsidio de apelación, desatado en auto del 27 de julio siguiente, proveído en el que se repuso la decisión, se admitió la demanda y se dispuso notificar y correr traslado a la parte demandada por el término de 10 días, con las advertencias que de no encontrarse a paz y salvo con los cánones de arrendamiento no sería oída en el proceso.

La demandada se notificó personalmente de la forma prevista en el Decreto 806 de 2020, artículo 8, mediante envío de la demanda, el traslado y el auto admisorio a la dirección electrónica reportada por la demandante, todo lo cual ocurrió el 01 de septiembre de 2021 (archivos No. 29 y 33 del expediente electrónico). Pese a verificarse la lectura del mensaje, guardó silencio.



PROCESO VERBAL SUMARIO
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2021-00314 -00
DEMANDANTE: ALIANZA INMOBILIARIA S.A.
DEMANDADO: YOMARA ANGÉLICA OVIEDO GALVIS.

Cabe destacar que en sendos memoriales allegados por correo electrónico por la parte demandante se informaron pagos durante este trámite que abonaron a la obligación adeudada y que fueron imputados a los cánones de diciembre de 2020, y enero y febrero de 2021 (archivos Nos. 27, 34 y 36 del expediente electrónico)

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 única instancia, previo las siguientes,

2. CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales en el caso sometido a estudio se hallan satisfechos y no merecen reparo de ninguna naturaleza. De igual manera, no es necesario el decreto y práctica de la testimonial solicitada por el demandante por economía procesal, teniendo en cuenta el allanamiento a las pretensiones presentado por el demandado.

Con la demanda se aportó la prueba sumaria que exigía la norma 384 del C. G. del P., a través de la cual se demuestra plenamente la relación contractual existente entre la demandante, como arrendadora, y el demandado, en calidad de arrendatario, circunstancias que igualmente corrobora el demandado en su contestación.

De otra parte, se precisa que el numeral 4º del artículo 384 *ibidem*, dispone que en la demanda de restitución de inmueble arrendado que se funda en falta de pago, el demandado sólo podrá ser oído si demuestra que ha consignado a órdenes del juzgado los dineros correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados y los demás conceptos adeudados o, en su defecto, aporte los recibos de los tres últimos períodos.

A su vez, el artículo 22 de la Ley 820 de 2003- *aplicable en este caso en el que se pretende la restitución de un inmueble arrendado para vivienda-*, faculta al arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento y a exigir la restitución del inmueble cuando el arrendatario no cancele las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

De igual manera, el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, dispone: *“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”*.

Y el artículo 167 *ibidem* señala: *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen... Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba”*.



PROCESO VERBAL SUMARIO
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2021-00314 -00
DEMANDANTE: ALIANZA INMOBILIARIA S.A.
DEMANDADO: YOMARA ANGÉLICA OVIEDO GALVIS.

En relación con la carga probatoria en los procesos de restitución de inmuebles arrendados, la H. Corte Constitucional en sentencia C – 070 del 25 de febrero de 1993, señaló:

“(...) La constitucionalidad de las cargas procesales, en particular la carga de la prueba depende del respeto de los contenidos mínimos del derecho fundamental al debido proceso y de la racionalidad de las exigencias hechas a cada una de las partes dependiendo de los fines buscados por el legislador al establecer las normas propias de cada juicio. (...)”

(...) La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual “incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión”. Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación – no pago -, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.

El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones. (...).

(Subrayado fuera de texto)

En efecto, al tratarse de una afirmación indefinida, como en el caso presente, corresponde a la parte demandada el deber fundamental de demostrar al despacho sus afirmaciones, como también demostrar lo contrario a la constitución en mora alegada por la parte demandante.

Ahora, es necesario señalar que toda persona tiene el derecho fundamental de ser oída dentro de los términos y conforme a la ritualidades preestablecidas por un juez competente, una vez la parte interesada accione en su contra y ponga en funcionamiento la actividad judicial a través de la demanda, admitida ésta y notificada a la parte demandada, los extremos de la litis quedan inexorablemente vinculados a las resultas del juicio y es cuando la misma ley le impone a las partes obligaciones y cargas procesales.

En ese orden de ideas, en el caso en examen el demandado no hizo uso de esos mandatos constitucionales y legales al decidir no oponerse a las pretensiones, pese a haber sido notificado en debida forma, por lo que su actuación acarrea



PROCESO VERBAL SUMARIO
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2021-00314 -00
DEMANDANTE: ALIANZA INMOBILIARIA S.A.
DEMANDADO: YOMARA ANGÉLICA OVIEDO GALVIS.

unas consecuencias legales que no implican la violación al derecho de defensa ni al debido proceso, porque a ellos les compete la carga de la prueba.

Ante la ausencia de pronunciamiento sobre los hechos y pretensiones por parte de la demandada las pretensiones de la demanda deben acogerse en todas sus partes, comoquiera que el contrato es ley para los que en él intervienen (Art. 1602 C. C.) y, por tanto, la arrendataria debió encausar el éxito del negocio jurídico pactado, a más que no podía modificar las estipulaciones aceptadas y debía cumplir las obligaciones de buena fe, por la razón de la bilateralidad del contrato, que lo llevó a asumir cargas y deberes jurídicos, como lo era el pago de la renta en cada período contractual, de tal manera que la no cancelación de los cánones de arrendamiento lo coloca en situación de incumplimiento, lo que *ipso facto* faculta al arrendador para dar por terminado el contrato, sin que los abonos efectuados durante el proceso e informados por la demandante purguen la mora ya constituida.

Por contera, se tendrán en cuenta tales abonos, para los efectos legales pertinentes.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARMANGA (SANTANDER)** administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **ALIANZA INMOBILIARIA S.A.**, en calidad de arrendadora, y **YOMARA ANGÉLICA OVIEDO GALVIS**, en calidad de arrendataria, por la causal de no pago de los cánones de arrendamiento de los meses de diciembre de 2020, y enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2021, por valor de \$825.440 cada uno.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada desocupar y entregar a la parte demandante, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, el inmueble ubicado en la Carrera 31 No. 20-26, Apartamento 201, que hace parte del Edificio Los Vencedores, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-0073412, cuyos linderos y descripción se hallan relacionados en el archivo No. 05 del expediente electrónico).

TERCERO: En caso de que la demandada no cumpla lo ordenado en el numeral anterior, la parte actora deberá informar al Despacho para solicitar se practique la entrega directa del inmueble, de conformidad con lo dispuesto en el dispuesto en el artículo 308 del Código General del Proceso.



PROCESO VERBAL SUMARIO
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2021-00314 -00
DEMANDANTE: ALIANZA INMOBILIARIA S.A.
DEMANDADO: YOMARA ANGÉLICA OVIEDO GALVIS.

CUARTO: CONDENAR a la parte demandada a pagar las costas del proceso a favor de la parte demandante, de conformidad con lo establecido en el artículo 365 del Código de General del Proceso. Liquídense por secretaría.

QUINTO: SEÑALESE la suma de UN MILLÓN DE PESOS MCTE (\$1.000.000) como agencias en derecho, a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, valor que se incluirá en la liquidación de costas a practicarse por secretaría.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LEIDY LIZETH FLÓREZ SANDOVAL
JUEZA