



Proceso: VERBAL SUMARIO - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
ARRENDADO

Radicado: 680014003006-2015-00994-00

Demandante: EDIFICIO PLAZA CENTRAL P.H

Demandado: ALFONSO PEDRAZA SILVA

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Procede el Despacho a emitir decisión de fondo, dentro del proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO** propuesto por **EDIFICIO PLAZA CENTRAL P.H** en contra de **ALFONSO PEDRAZA SILVA**, procedió a entablar demanda para que mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de **ALFONSO PEDRAZA SILVA**, en calidad de arrendatario, ubicado en la **CARRERA 16 No 33-44 MESANINE SOBRE LOCAL B-20 SECCION VARIOS del EDIFICIO PLAZA CENTRAL P.H** y se resuelva sobre las siguientes pretensiones:

PRIMERO: Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento de fecha 1 de Marzo de 2010 suscrito entre el **EDIFICIO PLAZA CENTRAL P.H** en calidad de arrendador y **ALFONSO PEDRAZA SILVA** en calidad de arrendatario, celebrado sobre el inmueble Local comercial denominado **MESANINE SOBRE LOCAL B-20 SECCION VARIOS**.

SEGUNDO: Que en consecuencia se ordene la inmediata **RESTITUCIÓN** del inmueble Local comercial denominado **MESANINE SOBRE LOCAL B-20 SECCION VARIOS** ubicado en la Carrera 16 N° 33-44 Edificio Plaza Central P.H de la Ciudad de Bucaramanga el cual se encuentra actualmente ocupado por el arrendatario.

TERCERO: Que se condene a la parte demandada a pagar una suma equivalente a **CINCO (5)** cánones de arrendamiento vigentes a la fecha del incumplimiento del demandado por concepto de clausula penal pactada entre las partes dentro del contrato de arrendamiento objeto del presente proceso, siendo esto la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$350.000)**, indexados a la fecha en que se profiera la respectiva sentencia.

CUARTO: Se ordene a la parte demandada cancelar la suma de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS**

PESOS (\$2.245.766) correspondientes a los cánones de arrendamiento comprendidos dentro de los meses de Julio de 2012 a Agosto de 2014, **más los que se generen en el transcurso del proceso**, junto con los intereses moratorios a la tasa máxima fijada por la superintendencia financiera.

QUINTO: Que se condene en costas a la parte demanda.

TRAMITE PROCESAL

La demanda fue interpuesta el 16 de diciembre de 2015 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga. Mediante auto del 28 de enero de 2016 corregido por auto de 06 de junio de 2019 la demanda fue admitida ordenándose correr traslado a la parte demandada y debiendo consignar los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados.

El demandado ALFONSO PEDRAZA SILVA se encuentra debidamente notificado mediante Curador Ad Litem, según acta de notificación del día 18 de octubre de 2022¹, quien contestó la demanda sin presentar oposición alguna², según se desprende de la revisión del expediente.

CONSIDERACIONES

Reunidos los presupuestos procesales inmersos en los artículos 53, 82 al 84 y el 384 del C. G. P.; no se observa causal de nulidad que impida poner fin a la instancia y habida consideración que a la demanda se anexó prueba del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

La terminación del contrato de arrendamiento y entrega del inmueble no fue alegada por la parte demandada, a través del curador ad litem, quien pese a contestar la demanda no presentó oposición.

El artículo 384 numeral 4º del C. G. P. Dispone: *“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...”*

Del contrato de arrendamiento, se tiene como fecha de iniciación el 11 de agosto de 2011 y el canon fijado es de SETENTA MIL PESOS (\$70.000,) mensuales, dicho valor se reajustará en un porcentaje del 10% sobre el canon de arrendamiento cada 12 mensualidades, tal y como consta en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento adjunto, la parte demandante cumplió con informar a este Despacho las causales que fundamentan la pretensión de la restitución del inmueble arrendado y así lo hace saber al Despacho en el numeral 5º del acápite de HECHOS, al indicar que el arrendatario se encontraba en mora del pago de los cánones de arrendamiento.

Del documento aportado, es de observar igualmente que, sobre las causales de terminación del contrato de arrendamiento, encontramos contenida en la cláusula DÉCIMA CUARTA la cual preceptúa los efectos del incumplimiento del contrato de arrendamiento, así como sus causales de terminación, disposición expresa y con acuerdo a la voluntad de las partes que faculta al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la restitución del inmueble, cuando el arrendatario incumpla alguna de sus obligaciones.

Ahora, con el objetivo de definir la prosperidad de las pretensiones, el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, establece para estos eventos la viabilidad de proferir sentencia: *“Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*

¹ Archivo No 16 expediente

² Archivo No 18 expediente

Por su lado, el artículo 167 del C.G.P., dispone que: *“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”*.

La regla técnica de la carga de la prueba parte de la dualidad en el i) supuesto de hecho que la parte debe probar y ii) la afirmación indefinida, como en el caso presente, que es en la parte demandada contra quien gravita el deber fundamental de demostrar al Despacho sus afirmaciones, como también demostrar lo contrario a la constitución en mora alegada por la parte demandante, es una presunción legal que está a cargo del deudor incumplido, lo que conlleva que la carga de la prueba recaiga sobre él.

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.), el arrendatario debió cumplir las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento de buena fe, por la razón de la bilateralidad del convenio, que llevó al demandado a asumir cargas y deberes jurídicos, por cuanto se había acogido a las causales de terminación del contrato por parte del arrendador, por lo que de *ipso facto* permite a este dar por terminado el contrato.

En el caso bajo estudio, el demandado fue representado por curador ad litem, quien hizo uso del derecho de defensa; sin embargo, no presentó oposición alguna.

Lo que permite inferir que en materia de contratos y sobre los efectos que producen las obligaciones que emanan del mismo, prevé el Código Civil: *“ARTÍCULO 1602.- Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes”*. Así mismo, señala el *“ARTICULO 1603.- Los contratos deben ejecutarse de buena fe, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley le pertenecen a ella”*.

Así las cosas, establecidos los hechos que dieron origen a la presente demanda y la regulación aplicada al caso concreto, el Juzgado expone que en virtud del contenido del contrato de arrendamiento, se procede a declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **EDIFICIO PLAZA CENTRAL P.H** como arrendador, y **ALFONSO PEDRAZA SILVA** en calidad de arrendatario, del bien inmueble ubicado en la **CARRERA 16 No 33-44 MESANINE SOBRE LOCAL B-20 SECCION VARIOS del EDIFICIO PLAZA CENTRAL P.H DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - SANTANDER**, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Ahora respecto de la pretensión tercera, correspondiente al reconocimiento de la cláusula penal por el incumplimiento en las obligaciones del arrendatario; al respecto, debe considerarse que el numeral 7º del artículo 384 del Código General del Proceso, refiere:

“(...) En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre los bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de indemnizaciones a que hubiere lugar (...).”

Según lo expuesto, en el presente caso se debate el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento y considerando la naturaleza del presente trámite declarativo, cabe manifestar la procedencia de dicha condena; habida cuenta que no solo a consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento sobreviene la restitución del bien, sino que además obedece a la procedencia de otros asuntos de índole declarativo, como es la condena al pago de la mencionada cláusula penal en cabeza de la parte que ha incurrido en el incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito.

Así las cosas, ha de considerarse procedente el pago por la cláusula penal, alegada por la parte demandante, por las razones trazadas en esta providencia

Por otra parte, en cuanto a la pretensión cuarta, referente a ordenar a la parte demandada cancelar la suma de \$2.245.766 a de decirse que se no se accede a la misma, atendiendo que la naturaleza del presente proceso no es coactiva. El interesado tiene las acciones legales pertinentes dentro de ellas la contemplada en el artículo 306 del C.G.P

Por lo expuesto, el **JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **EDIFICIO PLAZA CENTRAL P.H** como arrendador, y **ALFONSO PEDRAZA SILVA** en calidad de arrendatario, del bien inmueble ubicado en la **CARRERA 16 No 33-44 MESANINE SOBRE LOCAL B-20 SECCION VARIOS del EDIFICIO PLAZA CENTRAL P.H DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA – SANTANDER**, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, atendiendo a las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: Condenar a la parte demandada al pago de la cláusula penal pactada en el contrato suscrito el día el 11 de agosto de 2011, contenida en la cláusula décima octava, equivalente a cinco veces el precio mensual del canon de arrendamiento que esté vigente en el momento del incumplimiento, esto es la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$350.000), MONEDA CORRIENTE.

TERCERO: NEGAR lo solicitado en la pretensión cuarta, referente a ordenar a la parte demandada cancelar la suma de \$2.245.766 conforme lo anotado ut supra.

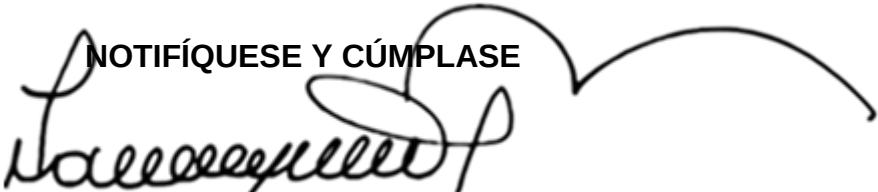
CUARTO: ORDENAR al demandado **ALFONSO PEDRAZA SILVA**, en calidad de arrendatario, del inmueble ubicado en la **CARRERA 16 No 33-44 MESANINE SOBRE LOCAL B-20 SECCION VARIOS del EDIFICIO PLAZA CENTRAL P.H DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** que restituya el inmueble, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

QUINTO: En caso de que el demandado no de cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, la parte actora deberá acudir al procedimiento indicado en el artículo 308 del C.G.P.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Se fija como Agencias en derecho la suma de **\$1.160.000.** Liquídense por secretaria.

SÉPTIMO: En firme esta providencia, archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ZAYRA MILENA APARICIO BENAVIDES
JUEZ

El presente auto se notifica por estado electrónico N° **024** del 27 de febrero de 2023.