



PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
RADICADO: 2022-00564-00
DEMANDANTE: MARINA DE JESÚS MÉNDEZ
DEMANDADO: OLGA LUCÍA CORZO MARÍN

Bucaramanga, dieciséis (16) de junio 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 MARINA DE JESÚS MÉNDEZ –arrendador – donde pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito con OLGA LUCÍA CORZO MARÍN.

I. ANTECEDENTES

La demandante MARINA DE JESÚS MÉNDEZ entabla demanda para que mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de OLGA LUCÍA CORZO MARÍN, en calidad de arrendataria del inmueble ubicado en la CARRERA 40, NÚMERO 9 - 21, SEGUNDO PISO, BARRIO EL DIVISO en el municipio de Bucaramanga (Santander), y se resuelva sobre las siguientes pretensiones:

“PRIMERO. Declarar judicialmente terminado el presente contrato de arrendamiento de VIVIENDA URBANA, suscrito entre la señora MARINA DE JESÚS MÉNDEZ, en calidad de arrendadora, y la señora OLGA LUCÍA CORZO MARÍN, en calidad de arrendataria, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, tal como se vio en el hecho QUINTO de la presente demanda, respecto del inmueble para vivienda urbana, ubicado en la CARRERA 40, NÚMERO 9 - 21, SEGUNDO PISO, BARRIO EL DIVISO, EN BUCARAMANGA (S.).

SEGUNDO. Como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a la demandada OLGA LUCÍA CORZO MARÍN, la desocupación y entrega material del inmueble referenciado a la parte demandante.

TERCERO. De no efectuarse la entrega del inmueble objeto de la presente restitución, dentro del término fijado por el Despacho, se proceda a fijar fecha y hora para la realización de la diligencia de Lanzamiento de la demandada OLGA LUCÍA CORZO MARÍN.

CUARTO. Se condene a la demandada OLGA LUCÍA CORZO MARÍN, al pago de las COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO, que se ocasionen con la tramitación del presente proceso.”

II. TRAMITE PROCESAL

La demanda fue interpuesta el día 18/10/2022 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga en la misma fecha.

Mediante auto del 08/11/2022, la demanda fue admitida ordenándose correr traslado a la parte demandada y debiendo consignar los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados, a fin de ser escuchados dentro del proceso, como lo ordena el artículo 384 del CGP.

La demandada OLGA LUCÍA CORZO MARÍN, se encuentra debidamente notificada por aviso, tal como se advierte de la constancia expedida por la empresa de correos certificado el 12/12/2022, dejando constancia de igual forma de los anexos remitidos, lo anterior de conformidad con lo expuesto en el artículo 292 del CGP.

Dicho término de traslado de la demanda, transcurrió sin que la misma fuere contestada, así como tampoco se advirtió la interposición de excepciones que desvirtuaran los hechos y pretensiones del líbelo, según se desprende de la revisión del expediente.

III. 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 la entrega del inmueble no fue alegada por la parte demandada, comoquiera que no contestó la demanda dentro del término del respectivo traslado y aunado a ello, no arrimaron constancia del pago de los cánones de arrendamiento atrasado y que fueron alegados por el arrendador, tal como el dispone el artículo 384 numeral 4º del C. G. P.

Del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, se tiene como fecha de iniciación el 25 de diciembre de 2022 y el canon fijado fue de quinientos mil pesos (\$500.000) mensuales.

Del documento aportado, es de observar igualmente las causales de terminación del contrato de arrendamiento, encontramos la contenida en la cláusula séptima, donde se estipula por disposición expresa y con acuerdo a la voluntad de las partes que, *“... son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: a) la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. (...)”* Disposición que faculta al arrendador para 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.”*

En igual sentido, 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 de 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 este intervienen (Art. 1602 C.C.), la arrendataria en este caso, 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, la demandada no hizo uso de su derecho de defensa y contradicción, para ser oída y conformar la litis, sin embargo, esta acción no implica la violación al derecho de defensa ni al debido proceso, porque es a la parte pasiva, a quien le compete controvertir las afirmaciones elevadas por el demandante.

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, la falta de participación de la demandada en el proceso, pese a estar notificada y en virtud de las normas ya referidas, se procede a dictar sentencia, así como a condenar en costas al extremo pasivo.

En consecuencia, del análisis realizado al presente asunto y de los documentos aportados al líbelo, se declarará terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre MARINA DE JESÚS MÉNDEZ en condición de arrendadora y OLGA LUCÍA CORZO MARÍN como arrendataria, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 40, NÚMERO 9 - 21, SEGUNDO PISO, BARRIO EL DIVISO en el municipio de Bucaramanga (Santander), por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

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 MARINA DE JESÚS MÉNDEZ en condición de arrendadora y OLGA LUCÍA CORZO MARÍN como arrendataria como arrendataria, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 40, NÚMERO 9 - 21, SEGUNDO PISO, BARRIO EL DIVISO en el 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: ORDENAR a la demandada OLGA LUCÍA CORZO MARÍN, en calidad de arrendataria del inmueble ubicado en la CARRERA 40, NÚMERO 9 - 21, SEGUNDO PISO, BARRIO EL DIVISO en el municipio de Bucaramanga (Santander), que restituyan el bien, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: En caso de que la demandada 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.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Se fija como Agencias en derecho la suma de \$1.300.606. Liquídense por secretaria.

QUINTO: En firme esta providencia, archívese el expediente.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



ZAYRA MILENA APARICIO BENAVIDES
JUEZ

Al presente auto se notifica por estado electrónico N°78 del 20 junio de 2023.