



PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
RADICADO: 2022-00650-00
DEMANDANTE: SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S.
DEMANDADO: ELSA AGAMEZ EGEA

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 SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. –arrendador – donde pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito con ELSA AGAMEZ EGEA.

I. ANTECEDENTES

La sociedad demandante SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S., entabla demanda para que mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de ELSA AGAMEZ EGEA, en calidad de arrendataria del inmueble ubicado en la CALLE 101 21A 50 PISO 1 Barrio Provenza en la ciudad de Bucaramanga (Santander), y se resuelva sobre las siguientes pretensiones:

- “1. Se declare terminado el contrato de arrendamiento entre SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER en calidad de arrendador y AGAMEZ EGEA ELSA en calidad de arrendatario(s), que suscribieron el pasado 23 DE ABRIL DE 2021 un contrato de arriendo para VIVIENDA sobre el inmueble ubicado en la CL 101 21A 50 PISO 1 BARRIO PROVENZA en BUCARAMANGA, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados en el contrato.*
- 2. Se ordene al(los) arrendatario(s) AGAMEZ EGEA ELSA a restituir al demandante SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER, el inmueble ubicado en la CL 101 21A 50 PISO 1 BARRIO PROVENZA en BUCARAMANGA, en las mismas condiciones en que lo entregó, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.*
- 3. Se declare no ser escuchado al(los) arrendatario(s) AGAMEZ EGEA ELSA durante el transcurso del proceso mientras no demuestre el haber cumplido con la carga procesal impuesta por el artículo 384 del C.G.P., en virtud de la cual debe demostrar la consignación de cánones y demás conceptos adeudados para ejercer su derecho de defensa.*
- 4. Que de no entregarse de forma voluntaria el inmueble antes mencionado, dentro del término de ejecutoriada la sentencia, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER de conformidad con el artículo 384 del C.G.P., comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.*
- 5. Que, en el momento procesal oportuno, se condene a los demandados al pago de las agencias en derecho y gastos que se originan en el presente proceso.”*

II. TRAMITE PROCESAL

La demanda fue interpuesta el día 02/12/2022 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga en la misma fecha.

Mediante auto del 24/01/2023, 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 ELSA AGAMEZ EGEEA, se encuentra debidamente notificada de conformidad con el artículo 8 de la Ley 2213 del 13 de junio de 2022, tal como se indicó en el correo electrónico remitido a la dirección reportada por el interesado el 31/01/2023, dejando constancia de igual forma de los anexos remitidos.

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 libelo, 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 arrió 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 para vivienda urbana, se tiene como fecha de iniciación el 23 de abril de 2021 y el canon fijado fue de un millón doscientos ochenta mil pesos (\$1.280.000) M/CTE, mensuales.

Del documento aportado, es de observar igualmente las causales de terminación del contrato de arrendamiento, encontramos la contenida en la cláusula décima sexta, donde se estipula por disposición expresa y con acuerdo a la voluntad de las partes que, "... CAUSALES DE TERMINACIÓN A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del inmueble. c) El no pago del precio dentro del término previsto en este 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 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.), en este sentido, la arrendataria 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 líbello, se declarará terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S., en condición de arrendadora y ELSA AGAMEZ EGEA como arrendataria, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 101 21A 50 PISO 1 Barrio Provenza en la ciudad 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 la SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S., en condición de arrendadora y ELSA AGAMEZ EGEA como arrendataria, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 101 21A 50 PISO 1 Barrio Provenza en la ciudad 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 ELSA AGAMEZ EGEA, en calidad de arrendataria del inmueble ubicado en la CALLE 101 21A 50 PISO 1 Barrio Provenza

en la ciudad 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 de junio de 2023.