PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
RADICADO: 2023-00251-00
DEMANDANTE: INMOBILIARIA JORGE SILVA VALDIVIESO SAS
DEMANDADO: ORFA GARCÍA REYES
(M)

Bucaramanga, **veintisiete (27) de noviembre 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 la INMOBILIARIA JORGE SILVA VALDIVIESO SAS –arrendador – donde pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito con ORFA GARCÍA REYES, como arrendataria.

I. ANTECEDENTES

La sociedad demandante INMOBILIARIA JORGE SILVA VALDIVIESO SAS, entabla demanda para que, mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de ORFA GARCÍA REYES, en calidad de arrendataria del inmueble ubicado en la CALLE 48 N° 35A-20 en la ciudad de Bucaramanga (Santander), y se resuelva sobre las siguientes pretensiones:

> ***"***PRIMERO. Que, como consecuencia del incumplimiento imputable a la demandada por mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre INMOBILIARIA JORGE SILVA VALDIVIESO S.A.S, como arrendadora, y ORFA GARCIA REYES, como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la Calle 48 # 35A-20 de BUCARAMANGA - SANTANDER.*
>
> *SEGUNDO. Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a la parte demanda la desocupación y restitución del inmueble ubicado en la Calle 48 # 35A-20 de BUCARAMANGA - SANTANDER.*
>
> *TERCERO. Que, de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, se practique la diligencia de lanzamiento.*
>
> *CUARTO. Se condene al demandado al pago de la cláusula penal contenida en la cláusula DECIMA SEXTA del contrato de arrendamiento, la cual corresponde a una suma igual a 3 cánones de arrendamiento vigente en el momento del incumplimiento o violación de lo pactado, es decir, la suma de DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS PESOS COLOMBIANOS ($18.693.900) estimación que hago bajo la gravedad de juramento.*
>
> *QUINTO. Se condene al demandado al pago de costas, gastos judiciales y agencias en derecho que genere el ejercicio de la presente acción."*

II. TRAMITE PROCESAL

La demanda fue interpuesta el día 08/05/2023 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga en la misma fecha.

Mediante auto del 13/06/2023, la demanda fue admitida ordenándose correr traslado a la parte demandada y consignar los valores correspondientes a los

cánones de arrendamiento adeudados, a fin de ser escuchada dentro del proceso, como lo ordena el artículo 384 del CGP.

La demandada ORFA GARCÍA REYES, se encuentra debidamente notificada de conformidad con el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, tal como se indicó en el correo electrónico remitido a la dirección reportada por el interesado el 07/09/2023, 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 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 arrimó constancia del pago de los cánones atrasados y que fueron alegados por el arrendador, tal como el dispone el artículo 384 numeral 4º del C. G. P.

Del contrato de arrendamiento, se tiene como fecha de iniciación el 15 de mayo de 2001 y el canon fijado fue de un millón cien mil pesos ($1.100.000) M/CTE, mensual.

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, "…El incumplimiento por parte de los ARRENDATARIOS de cualquiera de las cláusulas de este contrato y aun en el simple retardo del pago de una o más mensualidades o la desocupación del inmueble antes del vencimiento del término inicial del contrato o del vencimiento de la(s) prorroga(s), los constituirán en deudores del ARRENDADOR *(…)"* 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, el demandado no hizo uso de su derecho de defensa y contradicción, para ser oído 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 notificado 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 de local comercial suscrito entre la INMOBILIARIA JORGE SILVA VALDIVIESO S.A.S, en condición de arrendador y ORFA GARCIA REYES como arrendataria, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 48 N° 35A-20 en la ciudad de Bucaramanga (Santander), por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Ahora respecto de la pretensión cuarta, 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 y consignada en la cláusula décimo sexta del contrato suscrito el 11 de mayo de 2001, la cual equivale a tres cánones de arrendamiento vigentes, esto es la suma de DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS PESOS ($18.693.900).

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 INMOBILIARIA JORGE SILVA VALDIVIESO S.A.S, en condición de arrendador y ORFA GARCIA REYES como arrendataria, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 48 N° 35A-20 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 ORFA GARCIA REYES, en calidad de arrendataria del inmueble ubicado en la CALLE 48 N° 35A-20 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 a la parte demandada al pago de la cláusula penal pactada en el contrato suscrito el día el 11 de mayo de 2001, contenida en la cláusula décimo sexta, equivalente a tres veces el precio mensual del canon de arrendamiento que esté vigente en el momento del incumplimiento, esto es la suma de DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS PESOS ($18.693.900).

QUINTO: 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.

SEXTO: 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°160 del 28 de noviembre de 2023.