



PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
RADICADO: 2023-00397-00
DEMANDANTE: MILTÓN ZAMBRANO LIZCANO
DEMANDADO: PEDRO FERNEY CASTRO RUBIO
(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 MILTÓN ZAMBRANO LIZCANO –arrendador – donde pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito con PEDRO FERNEY CASTRO RUBIO, como arrendatario.

I. ANTECEDENTES

El demandante MILTÓN ZAMBRANO LIZCANO, entabla demanda para que mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de PEDRO FERNEY CASTRO RUBIO, en calidad de arrendatario del inmueble ubicado en la CARRERA 3 A W N° 46-10 PISO 3 Barrio Campo Hermoso en la ciudad de Bucaramanga (Santander), y se resuelva sobre las siguientes pretensiones:

“PRIMERA: Se declare la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana No. 001, celebrado el día 15 de Junio de 2.022, entre MILTON ZAMBRANO LIZCANO, como Arrendador; y PEDRO FERNEY CASTRO RUBIO, como arrendatario por la mora de la parte demandada en el pago de los cánones de arrendamiento durante la ejecución del contrato de arrendamiento.

SEGUNDA: Que no sea oído el demandado en el proceso, ya que no ha pagado los cánones de arrendamiento adeudados.

TERCERA: Se condene al demandado PEDRO FERNEY CASTRO RUBIO, a restituir al demandante el inmueble arrendado, Apartamento ubicado en el Tercer Piso, de la Carrera 3 A W No. 46-10, Barrio Campo hermoso de la ciudad de Bucaramanga.

CUARTA: Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de mi poderdante, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

QUINTA: Se condene al demandado PEDRO FERNEY CASTRO RUBIO, al pago de las costas y gastos que se originen durante el proceso.”

II. TRAMITE PROCESAL

La demanda fue interpuesta el día 07/07/2023 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga en la misma fecha.

Mediante auto del 10/08/2023, 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 escuchados dentro del proceso, como lo ordena el artículo 384 del CGP.

El demandado PEDRO FERNEY CASTRO RUBIO, se encuentra debidamente notificada por aviso, tal como se advierte de la constancia expedida por la empresa de correos certificado el 03/10/2023, 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 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 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 para vivienda urbana N°001, se tiene como fecha de iniciación el 15 de junio de 2022 y el canon fijado fue de quinientos cincuenta mil pesos (\$550.000) M/CTE, mensuales.

Del documento aportado, es de observar igualmente las causales de terminación del contrato de arrendamiento, encontramos la contenida en la cláusula séptima, donde se estipula por disposición expresa y con acuerdo a la voluntad de las partes que, “... *TERMINACIÓN DEL CONTRATO: son causales de terminación unilateral del contrato las de la ley especialmente las siguientes: a) por parte del arrendador: 1) La no cancelación por parte del arrendatario del precio del canon, o de los servicios que ocasione la pérdida del conexión de los mismos (sic) (...)*” 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, 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 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 del demandado 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 libelo, se declarará terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre MILTÓN ZAMBRANO LIZCANO en condición de arrendador y PEDRO FERNEY CASTRO RUBIO como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 3 A W N° 46-10 PISO 3 Barrio Campo Hermoso 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 MILTÓN ZAMBRANO LIZCANO, en condición de arrendador y PEDRO FERNEY

CASTRO RUBIO como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 3 A W N° 46-10 PISO 3 Barrio Campo Hermoso 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 al demandado PEDRO FERNEY CASTRO RUBIO, en calidad de arrendatario del inmueble ubicado en la CARRERA 3 A W N° 46-10 PISO 3 Barrio Campo Hermoso 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 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.

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°160 del 28 de noviembre de 2023.