



PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
RADICADO: 2023-00639-00  
DEMANDANTE: INMOBILIARIA SOTO  
DEMANDADO: FREDY ALEXANDER BAUTISTA  
(M)

## Bucaramanga, dos (02) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

Procede el Despacho a emitir decisión de fondo, dentro del proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO propuesto por la INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMÍNGUEZ PARRA S.A identificada con NIT 890.202.015-7—arrendador – donde pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda suscrito con MATEO ARIAS ROCHA identificado con C.C 1.095.836.618, como arrendatario.

### I. ANTECEDENTES

La sociedad demandante INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMÍNGUEZ PARRA S.A, entabla demanda para que, mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de MATEO ARIAS ROCHA, en calidad de arrendatario del inmueble ubicado en la CALLE 14 #26-62/64 APARTAMENTO 301 ED TORRE LUNA PARK P.H BARRIO SAN FRANCISCO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - SANTANDER Y EL PARQUEADERO No 7, y se resuelva sobre las siguientes pretensiones:

*“PRIMERA. Los arrendatarios se encuentran en MORA de pagar los cánones de arrendamiento que dan lugar a solicitar a usted se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMÍNGUEZ PARRA S.A y la demandada MATEO ARIAS ROCHA de las condiciones civiles ya expresadas en el primer acápite de la demanda.*

*SEGUNDO: así mismo solicita se sirva ordenar la restitución por parte del demandado a favor de la INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMÍNGUEZ PARRA S.A, del inmueble ubicado en la CALLE 14 #26-62/64 APARTAMENTO 301 ED TORRE LUNA PARK P.H BARRIO SAN FRANCISCO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - SANTANDER Y EL PARQUEADERO No 7 cuyos linderos se anexan.*

*TERCERA: sírvase fijar fecha y hora para esta diligencia, colocándolo a disposición de la suscrita como representante de INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMÍNGUEZ PARRA S.A, y haciéndome entrega de las llaves e caso de que el demandado no haga entrega del mismo.*

*CUARTA: Que se ordene el pago de la suma de \$2.760.000, por concepto de tres cánones de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o cumplimiento tardío, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula **VIGÉSIMA TERCERA**.*

*QUINTA: condénese a la parte demandada al pago de las costas procesales y agencias en derecho por usted fijadas.”*

## II. TRAMITE PROCESAL

La demanda fue interpuesta el día 12 de octubre de 2023 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga en la misma fecha.

Mediante auto del 08/11/2023, 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.

El demandado MATEO ARIAS ROCHA, se encuentra debidamente notificado 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 18/11/2023, 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 líbello, 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, se tiene como fecha de iniciación el 31 de enero de 2023 y el canon fijado fue de un millón cien mil pesos (\$920.000) M/CTE, mensual.

Del documento aportado, es de observar igualmente las causales de terminación del contrato de arrendamiento, encontramos la contenida en la cláusula décima octava, donde se estipula por disposición expresa y con acuerdo a la voluntad de las partes que, *“Décima séptima... la arrendadora podrá además pedir la restitución del inmueble arrendado por la mora en el pago en el precio del arrendamiento, el inicial o el que resulte de aplicar los reajustes sin que para ello sea necesario las reconveniones previstas en el art. 2035 del Código Civil...”* 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 vivienda suscrito entre la INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMÍNGUEZ PARRA S.A identificada –arrendador – y MATEO ARIAS ROCHA como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 14 #26-62/64 APARTAMENTO 301 ED TORRE LUNA PARK P.H BARRIO SAN FRANCISCO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - SANTANDER Y EL PARQUEADERO No 7 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 vigésima tercera del contrato suscrito el 31 de enero de 2023, la cual equivale a tres cánones de arrendamiento vigentes, esto es la suma de DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$2.760.000).

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 la INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMÍNGUEZ PARRA S.A identificada –arrendador – y MATEO ARIAS ROCHA como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 14 #26-62/64 APARTAMENTO 301 ED TORRE LUNA PARK P.H BARRIO SAN FRANCISCO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - SANTANDER Y EL PARQUEADERO No 7, 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 MATEO ARIAS ROCHA, en calidad de arrendatario del inmueble ubicado en la CALLE 14 #26-62/64 APARTAMENTO 301 ED TORRE LUNA PARK P.H BARRIO SAN FRANCISCO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - SANTANDER Y EL PARQUEADERO No 7 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 a la parte demandada al pago de la cláusula penal pactada en el contrato suscrito el 31 de enero de 2023, contenida en la cláusula vigésima tercera, equivalente a tres veces el precio mensual del canon de arrendamiento que esté vigente en el momento del incumplimiento, esto es la suma de DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$2.760.000).

**QUINTO:** Condenar en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Se fija como Agencias en derecho la suma de \$1.300.000. Liquidense 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° 59 del 3 de mayo de 2024.**