PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
RADICADO: 2019-00675-00
DEMANDANTE: ENRIQUE GIORGI CASTILLO
DEMANDADO: ZOILA MARÍA LEÓN SANDOVAL

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, diecisiete (17) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Procede el Despacho a emitir decisión de fondo, dentro del proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO propuesto por **ENRIQUE GIORGI CASTILLO**, quien actúa a través de apoderado judicial, contra **ZOILA MARÍA LEÓN SANDOVAL**.

ENRIQUE GIORGI CASTILLO, procedió a entablar demanda para que mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de **ZOILA MARÍA LEÓN SANDOVAL**, en calidad de arrendatario, ubicado en la **Calle 46 A No. 22-79 piso 1 GARAJE APARTAMENTO en el Barrio la Concordia, ubicado en el municipio de Bucaramanga** y se resuelva sobre las siguientes pretensiones[1]:

*"**1.** Se declare por terminado el contrato de arrendamiento de un inmueble destinado a vivienda urbana celebrado el día 05 de noviembre del 2017, entre el señor ENRIQUE GIORGI CASTILLO en calidad de arrendador y el señor ZOLA MARIA LEÓN SANDOVAL en calidad de arrendatario, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamientos de los siguientes meses. (…)*

2. Que se CONDENE a la demandada a RESTITUIR al demandante el inmueble ubicado en la Calle 46 A No. 22-79 Piso 1 Garaje Apartamento, en el Barrio La Concordia, en el municipio de Bucaramanga, determinado por los siguientes linderos contenidos en la Escritura Pública No. 4.962 del cinco (5) de diciembre de 1988, de la Notaría Primera del Círculo de Bucaramanga. Teniendo en cuenta el literal E del artículo 40 del Decreto número 107 de 1983, se opta por el sistema gráfico refiriéndose a los planos que se protocolizan con el Reglamento en donde están referenciadas cada una de las unidades privadas que conforman el edificio. De acuerdo con lo anterior las unidades están contenidas en los planos numerados del 1 al 3 en donde se especifica su área y linderos de la siguiente manera: Plancha 1/3 Planta del primer piso, planta del segundo piso, cuadro de áreas, se encuentra el

[1] Folio 33 PDF.

garaje apartamento y los apartamentos 101, 201 y 202. - Plancha tercer piso, planta cuarto piso, localización y planta cubierta, se encuentra el apartamento 301, las terrazas de los apartamentos 201, 202 y 301. - Plancha 3/3 fallada Calle 46° y fachada Carrera 23. Área privada garaje apartamento primer piso 26.55 metros cuadrados.
3. Que no se escuche a la parte demandada la señora ZOILA MARIA LEÓN SANDOVAL durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones de arrendamiento adeudados a mi poderdante correspondientes a los meses y por el valor descrito a continuación: (…)
5. Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de ENRIQUE GIORGI CASTILLO, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 384 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012), comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.
6. Se condene a la parte demandada al pago de las costas procesales y agencias en derecho.(…)"

TRAMITE PROCESAL

La demanda fue interpuesta el día 28/10/2019 (Fol. 40 PDF) correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga en la misma fecha.

Mediante auto del 05/11/2019 (Fol. 42 PDF) la demanda fue ordenándose correr traslado a la parte demandada y debiendo consignar los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados.

La demandada **ZOILA MARÍA LEÓN SANDOVAL**, se encuentra debidamente notificado por aviso desde el día 15 de octubre de 2020, tal como consta en el certificado No. 1010014139713 expedido por la empresa de mensajería ENVIAMOS de la misma fecha, transcurriendo el término del traslado de la demanda, sin que la misma fuere contestada, así como tampoco propuso excepciones que desvirtuaran los hechos y pretensiones del líbelo, según se desprende de la revisión del expediente.

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[2].

La terminación del contrato de arrendamiento y entrega del inmueble no fue alegada por la parte demandada, quien no presentó oposición, comoquiera que no contestó la demanda dentro del término del respectivo traslado.

El artículo 384 numeral 4º del C. G. P. Dispone: "*Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros*

[2] Folios 4 a 9 PDF.

conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel…"

Del contrato de arrendamiento, se tiene como fecha de iniciación el 05 de noviembre de 2017 y el canon fijado es de **CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($450.000)** mensuales, sin que haya sido objeto de incremento, pues sobre el particular no se hizo pronunciamiento alguno por la parte demandante.

Del contrato aportado, es de observar igualmente que, sobre las causales de terminación del contrato de arrendamiento, encontramos contenida en la cláusula DECIMA TERCERA la cual preceptúa las causales de terminación del contrato por parte del arrendador, disposición expresa y con acuerdo a la voluntad de las partes que lo faculta para tal actuación y 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."*

Por su lado, 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 él intervienen (Art. 1602 C.C.), 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 él, a quien le compete controvertir las afirmaciones elevadas por el demandante.

Lo que permite inferir que en materia de contratos y sobre los efectos que producen las obligaciones que emanan del mismo, prevé el Código Civil: *"ARTÍCULO 1602.- Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes".* Así mismo, señala el *"ARTICULO 1603.- Los contratos deben ejecutarse de buena fe, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley le pertenecen a ella"*.

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, se procede a declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **ENRIQUE GIORGI CASTILLO**, en calidad de arrendador y **ZOILA MARÍA LEÓN SANDOVAL**, como arrendatario, del inmueble ubicado en la **Calle 46 A No. 22-79 piso 1 GARAJE APARTAMENTO en el Barrio la Concordia, ubicado en el municipio de Bucaramanga**, por la causal "Mora en el pago de los cánones de arrendamiento".

Teniendo en cuenta que el artículo 167 del C.G.P., señala que corresponde a las partes probar los supuestos de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que persiguen, y por disposición del artículo 384 del Código General del Proceso, el Despacho procederá a dictar sentencia, así como a condenar en costas al extremo pasivo.

Finalmente, como la apoderada de la parte demandante solicitó con el libelo inicial medidas cautelares, y dio cumplimiento a lo ordenado en auto de fecha 05 de noviembre de 2019, en el sentido de prestar caución hasta por la suma de un millón ochenta mil pesos ($1.080.000) moneda corriente, se aceptará la póliza judicial No. B100037717 expedida por la compañía de seguros mundial, y se comisionará al ALCALDE DE BUCARAMANGA para llevar a cabo diligencia de embargo y secuestro de los bienes muebles y enseres que se hallen en el inmueble objeto de la restitución en la **Calle 46 A No. 22-79 primer piso GARAJE APARTAMENTO del Barrio La Concordia de Bucaramanga**, que sean denunciados como de propiedad de la demandada. Líbrese despacho comisorio con los insertos de ley.

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 **ENRIQUE GIORGI CASTILLO**, en calidad de arrendador y **ZOILA MARÍA LEÓN SANDOVAL**, como arrendatario, del inmueble ubicado en la **Calle 46 A No. 22-79 piso 1 GARAJE APARTAMENTO en el Barrio la Concordia, ubicado en el municipio de Bucaramanga**, por la causal "Mora en el pago de los cánones de arrendamiento". Por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada **ZOILA MARÍA LEÓN SANDOVAL, como arrendataria del inmueble** ubicado en la **Calle 46 A No. 22-79 piso 1 GARAJE APARTAMENTO en el Barrio la Concordia, ubicado en el municipio de Bucaramanga** de la ciudad de Bucaramanga, que restituya el inmueble, 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 $877.803. Liquídense por secretaria.

QUINTO: ACEPTA la póliza judicial No. B100037717 expedida por la compañía de seguros mundial.

SEXTO: **DECRETAR** el embargo y secuestro de los bienes muebles denunciados como de propiedad de la parte demandada **ZOILA MARÍA LEÓN SANDOVAL** identificada con C.C. 37.707.191**,** que según la parte demandante se pueden hallar en la **Calle 46 A No. 22-79 piso 1 GARAJE APARTAMENTO en el Barrio la Concordia, ubicado en el municipio de Bucaramanga.**

TALES COMO: computadores, lavadoras, televisores, equipos de sonido, cámaras fotográficas y de video, ventiladores, aires acondicionados, dinero en efectivo, cuadros, obras de arte, porcelanas, joyas y en general, los demás bienes que al momento de la diligencia el actor denuncie como de propiedad del demandado.

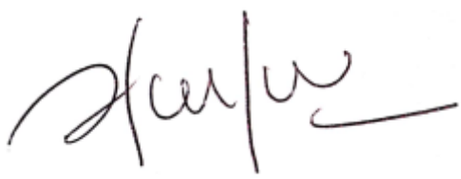
SÉPTIMO: Para el cumplimiento del numeral anterior, y en aplicación a lo preceptuado por la Ley 2030 del 27 de julio de 2020, por medio de la cual se modifica el artículo 38 de la Ley 1564 de 2012 y los Artículos 205 y 206 de la Ley 1801 de 2016, se comisiona al ALCALDE BUCARAMANGA a quien se le conceden las facultades del artículo 40 del CGP y el artículo 593 Ibídem; además proceder en la forma indicada en los artículo 593 y 595 del CGP; tramitar oposiciones de conformidad con las directrices del artículo 596 del

CGP, tener en cuenta las circunstancias de inembargabilidad contempladas en el artículo 594 y demás normas concordantes del CGP; designar secuestre a quien siga en turno de la lista de auxiliares de la Justicia vigente emanada del Consejo Superior de la Judicatura y su nombramiento se debe comunicar en la forma indicada en el artículo 48 del CGP. Al secuestre se le asignan como honorarios la suma equivalente a SEIS (6) SALARIOS DIARIOS MÍNIMOS LEGALES VIGENTES. El comisionado debe elaborar el telegrama al auxiliar de la justicia haciendo constar el hecho en las diligencias y sólo podrá relevarlo en el caso de que no comparezca a la diligencia habiéndose surtido el envío de la comunicación. Líbrese el despacho respectivo con los insertos del caso.

LIMITAR la anterior cautela en la suma de Diez Millones de Pesos ($10.000.000)

OCTAVO: En firme esta providencia, archívese el expediente.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



SANDRA KARYNA JAIMES DURÁN
JUEZA
El presente auto se notifica por estado electrónico N° 108 del 18 de noviembre de 2020.