



PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
RADICADO: 2019-00205-00
DEMANDANTE: MARÍA DEL CARMEN TAVERA ARDILA
DEMANDADO: EDINSSON CHACÓN CANCINO, ABIGAIL TORRA VILLAMIZAR Y GONZÁLO CHACÓN.

Bucaramanga, veintitrés (23) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Procede el Despacho a emitir decisión de fondo, dentro del proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO propuesto por **MARÍA DEL CARMEN TAVERA ARDILA**, quien actúa a través de apoderado judicial, contra **EDINSSON CHACÓN CANCINO, ABIGAIL TORRA VILLAMIZAR Y GONZÁLO CHACÓN**.

MARÍA DEL CARMEN TAVERA ARDILA, procedió a entablar demanda para que mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de ABIGAIL TORRA VILLAMIZAR, en calidad de arrendataria, ubicado en la CALLE 46 No. 18-31 APARTAMENTO 401 de la ciudad de Bucaramanga y se resuelva sobre las siguientes pretensiones:

***"PRIMERA:** Se declare terminado el contrato de arrendamiento destinado para vivienda urbana que afecta al inmueble ubicado en la calle 46 N° 18-31 apto. 401 en la ciudad de Bucaramanga, en razón al incumplimiento por parte de la señora ABIGAIL TORRA VILLAMIZAR (en calidad de arrendataria) EDINSSON CHACÓN CANCINO Y GONZÁLO CHACÓN (como coarrendatarios) de los deberes contractuales establecidos entre las partes en contrato del 26 de febrero de 2016.*

***SEGUNDA:** como consecuencia de lo anterior, se CONDENE a los demandados a desocupar y restituir a la demandante, en el término de ejecutoria de la sentencia, el inmueble destinado para vivienda de la arrendataria y de la de su familia ubicada en el calle 46 N° 18-31 apto. 401 en la ciudad de Bucaramanga..."*

TRAMITE PROCESAL

La demanda fue interpuesta el día 26/03/2019 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga en la misma fecha.

Mediante auto del 23/04/2019 la demanda fue inadmitida a fin de aclarar algunas inconsistencias y posterior a ello, en auto del 10/12/2019, mediante la cual se resolvió el recurso de reposición y fue admitida ordenándose correr traslado a la parte demandada y debiendo consignar los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados.

La demandada ABIGAIL TORRA VILLAMIZAR, se encuentra debidamente notificada por aviso desde el 26 de febrero de 2020, 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 libelo, según se desprende de la revisión del expediente.

En cuanto a los demandados, EDINSSON CHACÓN CANCINO y GONZÁLO CHACÓN se encuentran notificados a través de curador ad – litem, tal como consta de la notificación realizada el 18/02/2021, quien propuso la excepción genérica, sin embargo, no desvirtúa los hechos y pretensiones del libelo, según se desprende de la lectura de la contestación allegada mediante correo electrónico del 18/02/2021.

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, quien no presentó oposición, 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.

Motivo por el cual, tampoco ha de tenerse como presentada la excepción genérica por parte del curador ad-litem, no siendo en realidad determinada ni precisa al momento de su argumentación.

Del contrato de arrendamiento, se tiene como fecha de iniciación el 27 de febrero de 2017 y el canon fijado es de quinientos mil pesos (\$500.000) mensuales, valor que a la fecha de presentación de la demanda fue modificado aplicando el incremento del IPC para los años siguientes, quedando como nuevo valor la suma de quinientos cincuenta mil pesos (\$550.000).

Del contrato aportado, es de observar igualmente que, sobre las causales de terminación del contrato de arrendamiento, encontramos contenida en la cláusula vigésima octava 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.”*

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 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.

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 los demandados en el proceso, pese a estar notificados y en virtud de las normas ya referidas, se procede a dictar sentencia, así como a condenar en costas al extremo pasivo.

En consecuencia, se declarará terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **MARTHA INÉS ECHEVERRÍA RESTREPO**, en calidad de arrendador y **ABIGAIL TORRA VILLAMIZAR, EDINSSON CHACÓN CANCINO Y GONZÁLO CHACÓN**, en condición de arrendataria y codeudores respectivamente, del inmueble ubicado en la CALLE 46 No. 18-31 APARTAMENTO 401 de la ciudad de Bucaramanga, 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 **MARÍA DEL CARMEN TAVERA ARDILA** en calidad de arrendadora y **ABIGAIL TORRA VILLAMIZAR, EDINSSON CHACÓN CANCINO Y GONZÁLO CHACÓN**, como arrendataria y codeudores respectivamente, del inmueble ubicado en la CALLE 46 No. 18-31 APARTAMENTO 401 de la ciudad de Bucaramanga, 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 los demandados y ABIGAIL TORRA VILLAMIZAR, EDINSSON CHACÓN CANCINO Y GONZÁLO CHACÓN, en calidad de arrendataria y codeudores respectivamente, del inmueble ubicado en la en la CALLE 46 No. 18-31 APARTAMENTO 401 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 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 \$908.526. 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° 47 del 24 de marzo de 2021.