



PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
RADICADO: 2020-00286-00  
DEMANDANTE: PROFESIONALES DE LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES RAÍCES – PROBIENES S.A.S  
DEMANDADO: JHON BREINER QUINTERO VERGEL

**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 PROFESIONALES DE LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES RAÍCES – PROBIENES S.A.S, quien actúa a través de apoderado judicial, contra JHON BREINER QUINTERO VERGEL.

La sociedad PROFESIONALES DE LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES RAÍCES – PROBIENES S.A.S, procedió a entablar demanda para que mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de JHON BREINER QUINTERO VERGEL, en calidad de arrendataria, ubicado en la CALLE 16 A N°26-72 APARTAMENTO 204 Y PARQUEADERO 14 EDIFICIO LUCAS TORRE 1 P.H. BARRIO SAN FRANCISCO de la ciudad de Bucaramanga y se resuelva sobre las siguientes pretensiones:

***“PRIMERA:** Que se declare que el arrendatario QUINTERO VERGEL JHON BREINER incumplió el contrato de arrendamiento celebrado, por la mora en el pago del CANON MAYO/2020, ADMÓN MAYO/2020, CANON JUNIO/2020, ADMÓN JUNIO/2020, CANON JULIO/2020, ADMÓN JULIO/2020, CANON AGOSTO/2020 Y ADMÓN AGOSTO/2020.*

***SEGUNDA:** Que como consecuencia de lo anterior, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre QUINTERO VERGEL JHON BREINER en su calidad de arrendatario y el arrendador PROBIENES S.A.S.*

***TERCERA:** Que declarándose judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito, debido al incumplimiento del arrendatario, y ante todo, porque lo permite la naturaleza DECLARATIVA del presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado tal y como se evidencia en la acápite de los fundamentos de derecho, solicito se reconozca el pago a cargo del arrendatario y en favor del arrendador, de la suma de DOS MILLONES NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS M/TCE (\$2.094.300), por concepto de clausula penal, conforme pactaron las partes en la CLÁUSULA VIGÉSIMA del contrato incumplido. La ejecución de dicha condena se efectuará, como es sabido, en el proceso ejecutivo correspondiente. ...”*

### **TRAMITE PROCESAL**

La demanda fue interpuesta el día 14/08/2020 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga en la misma fecha.

Mediante auto del 27/08/2020 la demanda fue inadmitida a fin de aclarar algunas inconsistencias y posterior a ello, en auto del 17/09/2020, la demanda fue admitida ordenándose correr traslado a la parte demandada y debiendo consignar los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados.

El demandado JHON BREINER QUINTERO VERGEL, se encuentra debidamente notificado de forma electrónica, tal como se advierte de la constancia existente el 17/11/2020, 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.

De igual forma, se advierte del memorial allegado por la apoderada demandante que el inmueble objeto de la Litis, ya fue restituido, sin embargo, manifiesta la intención de dar continuidad al trámite.

### 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 4° 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 1° de agosto de 2017 y el canon fijado es de seiscientos cincuenta mil pesos (\$650.000) 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 seiscientos noventa y ocho mil cien pesos (\$698.100).

Del contrato aportado, es de observar igualmente que, sobre las causales de terminación del contrato de arrendamiento, encontramos contenida en la cláusula vigésima séptima 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 **PROFESIONALES DE LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES RAÍCES – PROBIENES S.A.S**, quien actúa a través de apoderado judicial, contra **JHON BREINER QUINTERO VERGEL**, en condición de arrendataria y codeudores respectivamente, del inmueble ubicado en la CALLE 16 A N°26-72 APARTAMENTO 204 Y PARQUEADERO 14 EDIFICIO LUCAS TORRE 1 P.H. BARRIO SAN FRANCISCO de la ciudad de Bucaramanga, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Lo anterior, advirtiendo que no hay lugar a restitución toda vez que el demandado ya hizo entrega del inmueble, tal como lo indicó la apoderada en memorial del 1° de marzo de 2021.

Ahora respecto de la pretensión tercera, 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, comoquiera que en el presente caso se debate el incumplimiento de 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 la mencionada cláusula penal, en consecuencia, se declarará la condena al pago de mentada sanción, alegada por la parte demandante, por las razones trazadas en ésta providencia.

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 **PROFESIONALES DE LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES RAÍCES – PROBIENES S.A.S**, quien actúa a través de apoderado judicial, contra **JHON BREINER QUINTERO VERGEL**, en condición de arrendataria y codeudores respectivamente, del inmueble ubicado en la CALLE 16 A N°26-72 APARTAMENTO 204 Y PARQUEADERO 14 EDIFICIO LUCAS TORRE 1 P.H. BARRIO SAN FRANCISCO 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:** Condenar a la parte demandada al pago de la cláusula penal pactada en el contrato suscrito el día ° de agosto de 2017, contenida en la cláusula vigésima primera, 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 NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS M/TCE (\$2.094.300), MONEDA CORRIENTE.

**TERCERO:** 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.

**CUARTO:** 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.