



**Proceso:** Restitución de Inmueble

**Radicado:** 2020-00309-00

**Demandante:** GUSTAVO HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ.

**Demandado:** GLADYS MARÍA PEÑUELA DE AGUILAR

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 **GUSTAVO HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ**, quien actúa a través de apoderado judicial, contra **GLADYS MARÍA PEÑUELA DE AGUILAR**.

**GUSTAVO HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ**, procedió a entablar demanda para que mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de **GLADYS MARÍA PEÑUELA DE AGUILAR**, en calidad de arrendataria, ubicado en la **Calle 12 Norte No. 10 A -13 apto 501 Torre 12 II Etapa de la Urbanización El Minuto de Dios de Bucaramanga** y se resuelva sobre las siguientes pretensiones:

- i) Que se declare que la arrendataria **GLADYS MARÍA PEÑUELA DE AGUILAR**, incumplió el contrato de arrendamiento celebrado, por la mora en el pago del canon desde el mes de julio de 2019 y a su vez se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito, debido al incumplimiento del arrendatario.
- ii) Que se ordene la restitución del bien inmueble arrendado ubicado en la **Calle 12 Norte No. 10 A -13 apto 501 Torre 12 II Etapa de la Urbanización El Minuto de Dios de Bucaramanga**, conforme los linderos relacionados.
- iii) Que, de no efectuarse la entrega, se sirva librar Despacho Comisorio a la autoridad competente para que practique la diligencia de restitución.
- iv) Que se condene al demandado al pago de costas, gastos judiciales y agencias en derecho que genere el ejercicio de la presente acción.

#### **TRAMITE PROCESAL**

La demanda fue interpuesta el 25 de agosto de 2020 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga. Mediante auto del 15/10/2020 la demanda fue admitida ordenándose correr traslado a la parte demandada y debiendo consignar los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados.

La demandada **GLADYS MARÍA PEÑUELA DE AGUILAR**, se encuentra debidamente notificada por aviso transcurriendo el término del traslado de la demanda, sin que la misma fuere contestada por la parte interesada y sin que se presentara oposición, 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.

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

Ahora bien, 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 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 1 de febrero de 2019 y el canon fijado es de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000,) mensuales, tal y como consta en el documento arremado, la parte demandante cumplió con informar a este Despacho las causales que fundamentan la pretensión de la restitución del inmueble arrendado así como quedó plasmado en el numeral 6º del acápite de HECHOS, al indicar que el arrendatario se encontraba en mora del pago de los cánones de arrendamiento.

Así mismo el contrato que edifica el presente proceso, contiene en su cláusula SÉPTIMA una causal de terminación del mismo, preceptuando los efectos del incumplimiento del contrato de arrendamiento, así como sus causales de terminación, disposición expresa y con acuerdo a la voluntad de las partes que faculta al arrendador para dar por terminado el mismo 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, como quiera 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, la demandada no hizo uso de su derecho de defensa y contradicción, para ser oída y conformar la litis, sin embargo, esta acción no implica la violación al derecho de defensa ni al debido proceso, porque es a ella, 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 de la demandada en el proceso, pese a estar notificada, se procede a declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **GUSTAVO HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ**, como arrendador, y **GLADYS MARÍA PEÑUELA DE AGUILAR.**, en calidad de arrendataria, ubicado en la **Calle 12 Norte No. 10 A -13 apto 501 Torre 12 II Etapa de la Urbanización El Minuto de Dios de Bucaramanga**, por la causal “el no pago del precio dentro del término previsto en este contrato”.

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.

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 **GUSTAVO HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ**, como arrendador, y **GLADYS MARÍA PEÑUELA DE AGUILAR.**, en calidad de arrendataria, del inmueble ubicado en la **Calle 12 Norte No. 10 A -13 apto 501 Torre 12 II Etapa de la Urbanización El Minuto de Dios de Bucaramanga**, por la causal “el no pago del precio dentro del término previsto en este contrato”. Por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

**SEGUNDO: ORDENAR** a la demandada **GLADYS MARÍA PEÑUELA DE AGUILAR**, en calidad de arrendataria, del inmueble ubicado en la **Calle 12 Norte No. 10 A -13 apto 501 Torre 12 II Etapa de la Urbanización El**

**Minuto de Dios 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 \$908.526. Líquidense por secretaria.

**QUINTO:** En firme esta providencia, archívese el expediente.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Zayra Milena Aparicio Benavides', with a large, sweeping flourish extending to the right.

**ZAYRA MILENA APARICIO BENAVIDES  
JUEZ**

El presente auto se notifica por estado electrónico N° 48 del 24 de marzo de 2021