



PROCESO:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
RADICADO:	2020-00416-00
DEMANDANTE:	INMOBILIARIA JORGE SILVA VALDIVIESO SAS
DEMANDADO:	HÉCTOR IVÁN SERNA GÓMEZ.

Bucaramanga, veintiocho (28) de mayo 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 INMOBILIARIA JORGE SILVA VALDIVIESO SAS, quien actúa a través de apoderado judicial, contra HÉCTOR IVÁN SERNA GÓMEZ.

La INMOBILIARIA JORGE SILVA VALDIVIESO SAS, procedió a entablar demanda para que mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de HÉCTOR IVÁN SERNA GÓMEZ, en calidad de arrendatario, ubicado en la carrera 15 N° 37-45 oficinas 301-302-401-402, barrio centro de la ciudad de Bucaramanga y se declare el incumplimiento del demandado sobre el contrato de arrendamiento, se ordene la terminación del mismo y en caso de no existir restitución se disponga el lanzamiento.

TRAMITE PROCESAL

La demanda fue interpuesta el día 16/10/2020 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga en la misma fecha.

Mediante auto del 17/11/2020 la demanda fue inadmitida a fin de aclarar algunas inconsistencias y posterior a ello, en auto del 03/12/2020, 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.

El demandado HÉCTOR IVÁN SERNA GÓMEZ, se encuentra debidamente notificado de conformidad con el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, esto es a través de correo electrónico desde el 24 de abril de 2021, 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.

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.

Del contrato de arrendamiento, se tiene como fecha de iniciación el 1º de febrero de 2008 y el canon fijado es de ochocientos mil pesos (\$800.000) 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 un millón cuatrocientos cincuenta y cinco mil trescientos pesos (\$1.455.300).

Del contrato aportado, es de observar igualmente que, sobre las causales de terminación del contrato de arrendamiento, encontramos contenida en la cláusula tercera, párrafo tercero la cual faculta al arrendador para pedir la restitución del inmueble en caso de incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento, 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 del demandado 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, se declarará terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **INMOBILIARIA JORGE SILVA VALDIVIESO SAS** en calidad de arrendador y **HÉCTOR IVÁN SERNA GÓMEZ**, en condición de arrendatario, del inmueble ubicado en la ubicado en la carrera 15 N° 37-45 oficinas 301-302-401-402, barrio centro de la ciudad de Bucaramanga, 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 7° 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 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 **INMOBILIARIA JORGE SILVA VALDIVIESO SAS** en calidad de arrendador y **HÉCTOR IVÁN SERNA GÓMEZ**, en condición de arrendatario, del inmueble ubicado en la ubicado en la carrera 15 N° 37-45 oficinas 301-302-401-402, barrio centro 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 el 1° de febrero de 2008, contenida en la cláusula décima sexta, equivalente a tres veces el precio mensual del canon de arrendamiento que esté vigente en el momento del incumplimiento, esto es la suma de CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS PESOS M/TCE (\$4.365.900), 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° 86 del 31 de mayo de 2021.