



PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
RADICADO: 2021-00028-00  
DEMANDANTE: EDUARDO ANTONIO ARIAS FERREIRA  
DEMANDADO: DIANA PATRICIA MORENO MORENO

**Bucaramanga, dieciocho (18) de junio 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 **EDUARDO ANTONIO ARIAS FERREIRA**, quien actúa a través de apoderado judicial, contra **DIANA PATRICIA MORENO MORENO**.

El señor EDUARDO ANTONIO ARIAS FERREIRA procedió a entablar demanda para que mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de DIANA PATRICIA MORENO MORENO, en calidad de arrendataria del inmueble ubicado en la CARRERA 25 N°18-39 AZIZ CONDOMINIO P.H. APTO. 1503 de la ciudad de Bucaramanga y se resuelva sobre las siguientes pretensiones:

***"PRIMERA:** declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre EDUARDO ANTONIO ARIAS FERREIRA y DIANA PATRICIA MORENO MORENO.*

***SEGUNDA:** Se sirva ordenar la restitución del demandado a favor de EDUARDO ANTONIO ARIAS FERREIRA del inmueble ubicado en la CARRERA 25 N°18-39 AZIZ CONDOMINIO P.H. APTO. 1503 de la ciudad de Bucaramanga.*

***TERCERA:** Se sirva fijar fecha y hora para esta diligencia, colocándolo a disposición de la suscrita como representante de EDUARDO ANTONIO ARIAS FERREIRA y haciéndome entrega de las llaves en caso de que el demandado no haga entrega del mismo.*

***CUARTO:** Que se ordene el pago de la suma de \$2.866.638 por concepto de tres cánones de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o cumplimiento tardío de acuerdo a lo estipulado en la cláusula vigésima.*

*..."*

### TRAMITE PROCESAL

La demanda fue interpuesta el 19/01/2021 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga en la misma fecha.

Mediante auto del 21/01/2021 la demanda fue inadmitida a fin de aclarar algunas inconsistencias y posterior a ello, en auto del 02/02/2021, la demanda fue admitida ordenándose correr traslado a la parte demandada y debiendo consignar los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados.

Durante el trámite se aceptó por parte de este Despacho el desistimiento de la demanda en contra de la señora SANDRA PATRICIA MONTOYA BAUTISTA, mediante decisión del 11 de mayo de 2021.

La demandada DIANA PATRICIA MORENO MORENO, se encuentra debidamente notificada de manera electrónica, tal como se advierte de la constancia expedida por la empresa de correos certificado el 04 de febrero de 2021, dejando constancia de igual forma de los anexos remitidos, lo anterior de conformidad con lo expuesto en el Decreto 806 de 2020 artículo 8. Término del traslado de la demanda, que transcurrió sin que la misma fuere contestada, así como tampoco se aprecia la interposición de 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, sin oposición, comoquiera que no contestaron la demanda dentro del término del respectivo traslado y aunado a ello, no arrimaron 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 28 de julio de 2017 y el canon fijado es de ochocientos cincuenta mil pesos (\$850.000) 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 novecientos cincuenta y cinco mil quinientos cuarenta y seis pesos (\$955.546).

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

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 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 EDUARDO ANTONIO ARIAS FERREIRA en calidad de arrendador y DIANA PATRICIA MORENO MORENO en condición de arrendataria, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 25 N°18-39 AZIZ CONDOMINIO P.H. APTO. 1503 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 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, 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 EDUARDO ANTONIO ARIAS FERREIRA en calidad de arrendador y DIANA PATRICIA MORENO MORENO en condición de arrendataria, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 25 N°18-39 AZIZ CONDOMINIO P.H. APTO. 1503 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 26 de julio de 2017, contenida en la cláusula vigésima, 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 OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M/TCE (\$2.866.638), MONEDA CORRIENTE.

**TERCERO:** ORDENAR a la demandada DIANA PATRICIA MORENO MORENO, en calidad de arrendataria del inmueble la CARRERA 25 N°18-39 AZIZ CONDOMINIO P.H. APTO. 1503 de la ciudad de Bucaramanga, que restituyan el bien, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

**CUARTO:** En caso de que los demandados no den cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, la parte actora deberá acudir al procedimiento indicado en el artículo 308 del C.G.P.

**QUINTO:** 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. Liquidense por secretaria.

**SEXTO:** 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° 98 del 21 de junio de 2021.