



**Proceso:** Restitución de Inmueble

**Radicado:** 2020-00456-00

**Demandante:** Alianza Inmobiliaria S.A,

**Demandado:** MARVIN FERNANDO REYES VALDERRAMA – MARIA CRISTINA ORTEGA RAMIREZ

Bucaramanga, trece (13) de julio 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 **ALIANZA INMOBILIARIA S.A.**, quien actúa a través de apoderado judicial, en contra de **MARVIN FERNANDO REYES VALDERRAMA** identificado con cédula de ciudadanía No. 1'098.607.350 y **MARIA CRISTINA ORTEGA RAMIREZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 37'724.469.

**ALIANZA INMOBILIARIA S.A.**, procedió a entablar demanda para que mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de **MARVIN FERNANDO REYES VALDERRAMA** y **MARIA CRISTINA ORTEGA RAMIREZ** en calidad de arrendatarios, ubicado en la **Calle 35 No. 27-79 apartamento 101 Edificio Olivara Barrio Mejoras Publicas de Bucaramanga** y se resuelva sobre las siguientes pretensiones:

- i) Que se declare que los arrendatarios **MARVIN FEERNANDO REYES VALDERRAMA** y **MARIA CRISTINA ORTEGA RAMIREZ**, incumplieron el contrato de arrendamiento celebrado, por la mora en el pago del canon desde el mes de diciembre 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 35 No. 27-79 apartamento 101 Edificio Olivara Barrio Mejoras Publicas de Bucaramanga**, conforme los linderos relacionados.
- iii) Se reconozca el pago a cargo del arrendatario y en favor del arrendador, la suma de \$2'785.860, por concepto de cláusula penal, conforme se pactó en la cláusula vigésima primera del contrato.
- 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 05 de noviembre de 2020 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga. Mediante auto del 21 de enero de 2021 la demanda fue admitida ordenándose correr traslado a la parte demandada y debiendo consignar los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados.

Los demandados **MARVIN FERNANDO REYES VALDERRAMA** y **MARIA CRISTINA ORTEGA RAMIREZ**, se encuentran debidamente notificados en los correos

electrónicos [marvinfernandor23@gmail.com](mailto:marvinfernandor23@gmail.com) y [cristinaort95@gmail.com](mailto:cristinaort95@gmail.com) respectivamente, en términos del artículo 8 del Decreto 806 de 2020, tal como reposa en la constancia de envío de correo junto con la demanda, anexos y mandamiento de pago, remitido el día 15/06/2021 y 08/02/2021.

## 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 entrega del inmueble no fue alegada por la parte demandada, quien no presentó oposición, comoquiera que no contestara la demanda dentro del término del respectivo traslado.

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 14 de noviembre de 2018 y el canon fijado es de NOVECIENTOS MIL PESOS (\$900.000,) mensuales, tal y como consta en el documento arrimado, la parte demandante cumplió con informar a este Despacho las causales que fundamentan la pretensión de la restitución del inmueble arrendado y así lo hace saber al Despacho en el numeral 2º del acápite de HECHOS, al indicar que el arrendatario se encontraba en mora del pago de los cánones de arrendamiento.

Del contrato aportado, es de observar igualmente que, sobre las causales de terminación del contrato de arrendamiento, encontramos contenida en la cláusula DÉCIMA OCTAVA la cual preceptúa 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 contrato 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, 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, los demandados no hicieron uso de su derecho de defensa y contradicción, para ser oídos y conformar la litis, sin embargo, esta acción no implica la violación al derecho de defensa ni al debido proceso, porque es a ellos, a quienes les 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 los demandados en el proceso, pese a estar notificados, se procede a declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **ALIANZA INMOBILIARIA S.A.**, como arrendador, **MARVIN FERNANDO REYES VALDERRAMA** y **MARIA CRISTINA ORTEGA RAMIREZ**, en calidad de arrendatarios, del inmueble ubicado en la **Calle 35 No. 27-79 apartamento 101 Edificio Olivara Barrio Mejoras Publicas de Bucaramanga**, por la causal “el no pago del precio dentro del término previsto en el 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.

Ahora respecto a lo 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, que 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 (...)"*.

Conforme a lo anterior y en lo que respecta a la petición de la cláusula penal que eleva el demandante, 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 otras 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 **ALIANZA INMOBILIARIA S.A.**, como arrendador, **MARVIN FERNANDO REYES VALDERRAMA** identificado con cédula de ciudadanía No. 1'098.607.350 y **MARIA CRISTINA ORTEGA RAMIREZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 37'724.469, en calidad de arrendatarios, en calidad de arrendatarios, del inmueble ubicado en la **Calle 35 No. 27-79 apartamento 101 Edificio Olivara Barrio Mejoras Publicas de Bucaramanga**, por la causal "el no pago del precio dentro del término previsto en el contrato". Por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

**SEGUNDO: ORDENAR** a los demandados **MARVIN FERNANDO REYES VALDERRAMA** identificado con cédula de ciudadanía No. 1'098.607.350 y **MARIA CRISTINA ORTEGA RAMIREZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 37'724.469, en calidad de arrendatarios, del inmueble ubicado en la **Calle 35 No. 27-79 apartamento 101 Edificio Olivara Barrio Mejoras Publicas de Bucaramanga**, que restituya el inmueble, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

**TERCERO:** 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.

**CUARTO: CONDENAR** a la parte demandada al pago de la cláusula penal pactada en el contrato suscrito el día 10 de marzo de 2018, contenida en la cláusula décima novena de este.

**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**

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° 112 del 14 de julio de 2021