



Proceso: Restitución de Inmueble

Radicado: 2020-00273-00

Demandante: ANA DE JESUS ORTIZ DE PATIÑO

Demandado: LEONOR MORALES HERRERA – HENRY JAIMES LIZARAZO

Bucaramanga, tres (03) de agosto 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 **ANA DE JESÚS ORTIZ DE PATIÑO**, quien actúa a través de apoderado judicial contra **LEONOR MORALES HERRERA** y **HENRY JAIMES LIZARAZO**.

ANA DE JESÚS ORTIZ DE PATIÑO, impetró demanda para que mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de **LEONOR MORALES HERRERA** y **HENRY JAIMES LIZARAZO**, en calidad de arrendatarios, del bien ubicado en la **Cra. 28 No. 48-21 Apto 901 Edificio EL Puente de Bucaramanga** y se resuelva sobre las siguientes pretensiones:

- i) Que se declare que los arrendatarios **LEONOR MORALES HERRERA** y **HENRY JAIMES LIZARAZO** incumplieron el contrato de arrendamiento celebrado, por la mora en el pago del canon desde el mes de marzo 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 **Cra. 28 No. 48-21 Apto 901 Edificio EL Puente de Bucaramanga**, conforme los linderos relacionados.
- iii) Que de no efectuarse la entrega, se ordena la práctica de la diligencia de entrega del inmueble.
- 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 04 de agosto de 2020 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga. Mediante auto del 15/09/2020 la demanda fue admitida ordenándose correr traslado a la parte demandada y debiendo consignar los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados.

Los demandados **LEONOR MORALES HERRERA** y **HENRY JAIMES LIZARAZO**, se encuentra debidamente notificados 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 demandado, 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 24 de febrero de 2015 y el canon fijado es de NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$920.000,) 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, 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 que 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, 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 *“ARTÍCULO 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 **ANA DE JESÚS ORTIZ DE PATIÑO**, como arrendadora, y **LEONOR MORALES HERRERA** y **HENRY JAIMES LIZARAZO**, en calidad de arrendataria, ubicado en la Cra. 28 No. 48-21 Apto 901 Edificio **EL Puente 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 **ANA DE JESÚS ORTIZ DE PATIÑO**, como arrendador, y **LEONOR MORALES HERRERA** y **HENRY JAIMES LIZARAZO**, en calidad de arrendatarios, del inmueble ubicado en la **Cra. 28 No. 48-21 Apto 901 Edificio EL Puente 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 los demandados **LEONOR MORALES HERRERA** y **HENRY JAIMES LIZARAZO**, en calidad de arrendatarios, del inmueble ubicado en la **Cra. 28 No. 48-21 Apto 901 Edificio EL Puente 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 CÚMPLASE



ZAYRA MILENA APARICIO BENAVIDES
JUEZ

El presente auto se notifica por estado electrónico N° 124 del 04 de AGOSTO de 2021