



PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
RADICADO: 2021-00322-00
DEMANDANTE: SALA DE VENTAS.CO SAS.
DEMANDADO: JULIO CESAR CUADROS RAMÍREZ

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Una vez cumplido el requerimiento realizado mediante auto del 02/12/2021, procede el Despacho a emitir decisión de fondo, dentro del proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO propuesto por **SALA DE VENTAS.CO SAS.**, actuando a través de apoderada judicial, en contra de **JULIO CESAR CUADROS RAMÍREZ.**

La sociedad SALA DE VENTAS.CO SAS., entabla demanda para que mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de JULIO CESAR CUADROS RAMÍREZ, en calidad de arrendataria del inmueble ubicado en la Calle 38 No. 18 –60. Apartamento 901-Edificio Orquídea Real, Barrio Centro de la ciudad de Bucaramanga y se resuelva sobre las siguientes pretensiones:

PRIMERO: SE DECLARE TERMINADO el contrato de arrendamiento con destinación para VIVIENDA, celebrado el día 09 de Junio de 2016, por haber incumplido este con el pago de las rentas acordadas, de los meses de saldo de Octubre de 2020 por valor de \$589.480, Noviembre de 2020 por valor de \$589.480, Diciembre de 2020 por valor de \$589.480, Enero de 2021 por valor de \$589.480, Febrero de 2021 por valor de \$589.480, Marzo de 2021 por valor de \$589.480, Abril de 2021 por valor de \$589.480, y las cuotas de administración de los meses de saldo de Octubre de 2020 por valor de \$164.100, Noviembre de 2020 por valor de \$164.100, Diciembre de 2020 por valor de \$164.100, Enero de 2021 por valor de \$164.100, Febrero de 2021 por valor de \$164.100, Marzo de 2021 por valor de \$164.100, Abril de 2021 por valor de \$164.100 y los intereses de mora sobre la suma aludida liquidada mes a mes a la tasa máxima legal permitida, para un total adeudado de \$5.275.060.

SEGUNDO: SE CONDENE al demandado CUADROS RAMÍREZ JULIO CESAR a restituir al Demandante, el inmueble ubicado en la Calle 38 No. 18 –60. Apartamento 901. Edificio Orquídea Real, Barrio Centro del municipio de Bucaramanga, determinado en los linderos que se adjuntan como anexo.

TERCERO: QUE NO SEA ESCUCHADO el demandado durante el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones adeudados, correspondientes a los meses de saldo de Octubre de 2020 por valor de \$589.480, Noviembre de 2020 por valor de \$589.480, Diciembre de 2020 por valor de \$589.480, Enero de 2021 por valor de \$589.480, Febrero de 2021 por valor de \$589.480, Marzo de 2021 por valor de \$589.480, Abril de 2021 por valor de \$589.480, y las cuotas de administración de los meses de saldo de Octubre de 2020 por valor de \$164.100, Noviembre de 2020 por valor de \$164.100, Diciembre de 2020 por valor de \$164.100, Enero de 2021 por valor de \$164.100, Febrero de 2021 por valor de \$164.100, Marzo de 2021 por valor de \$164.100, Abril de 2021 por valor de \$164.100 y los intereses de mora sobre la suma aludida liquidada mes a mes a la tasa máxima legal permitida, para un total adeudado de \$5.275.060, así también los que se llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezcan en el inmueble. Inciso 2, numeral 4, artículo 384 C. G. P. **CUARTO:** Que en caso de mostrarse renuente el aquí demandado a la entrega ordenada por el señor(a) Juez, SE ORDENE la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado de conformidad con el artículo 308 del Código General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

..."

TRAMITE PROCESAL

La demanda fue interpuesta el día 20/05/2021 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga en la misma fecha.

Mediante auto del 27/05/2021 la demanda fue inadmitida a fin de aclarar algunas inconsistencias y posterior a ello, en auto del 09/06/2021, la demanda fue admitida ordenándose correr traslado a la parte demandada y debiendo consignar los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados.

El demandado JULIO CESAR CUADROS RAMÍREZ, se encuentra debidamente notificado de manera electrónica, tal como se advierte de la constancia expedida por la empresa de correos certificado el 15/09/2021, 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 líbello, 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 01 de junio de 2016 y el canon fijado es de quinientos mil pesos (\$500.000) 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 quinientos ochenta y nueve mil cuatrocientos ochenta pesos (\$589.480).

Del contrato aportado, es de observar igualmente que, sobre las causales de terminación del contrato de arrendamiento, encontramos la contenida en la cláusula vigésima octava 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, el demandado 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 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 SALA DE VENTAS.CO SAS., en calidad de arrendador y JULIO CESAR CUADROS RAMÍREZ en condición de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la Calle 38 No. 18 –60. Apartamento 901-Edificio Orquídea Real, Barrio Centro de la ciudad de Bucaramanga, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

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 SALA DE VENTAS.CO SAS., en calidad de arrendador y JULIO CESAR CUADROS RAMÍREZ en condición de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la Calle 38 No. 18 -60. Apartamento 901-Edificio Orquídea Real, 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.

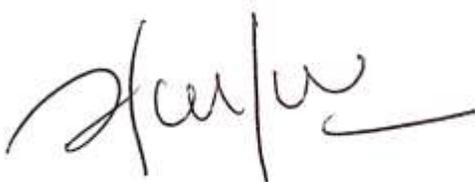
SEGUNDO: ORDENAR al demandado JULIO CESAR CUADROS RAMÍREZ, en calidad de arrendatario del inmueble en la Calle 38 No. 18 -60. Apartamento 901-Edificio Orquídea Real, Barrio Centro de la ciudad de Bucaramanga, que restituyan el bien, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: En caso de que el demandado 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,



SANDRA KARYNA JAIMES DURÁN
JUEZ

Al presente auto se notifica por estado electrónico N° 01 del 11 de enero de 2022.