



PROCESO:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
RADICADO:	2021-00591-00
DEMANDANTE:	ALIANZA INMOBILIARIA S.A.
DEMANDADO:	JORGE ARMANDO SILVA BARRAGÁN JAIME EUSEBIO BARRAGÁN TORRES

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 RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO propuesto por **ALIANZA INMOBILIARIA S.A.**, actuando a través de apoderada judicial, en contra de **JORGE ARMANDO SILVA BARRAGÁN y JAIME EUSEBIO BARRAGÁN TORRES**.

La sociedad ALIANZA INMOBILIARIA S.A., entabla demanda para que mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de JORGE ARMANDO SILVA BARRAGÁN y JAIME EUSEBIO BARRAGÁN TORRES, en calidad de arrendatarios del inmueble ubicado en la Carrera 29 N° 32-47 Apartamento 402-Edificio Torre Maratea, Barrio La Aurora de la ciudad de Bucaramanga y se resuelva sobre las siguientes pretensiones:

"PRIMERO: el arrendatario se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento que dan lugar a solicitar a usted se declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ALIANZA INMOBILIARIA S.A., y los demandados JORGE ARMANDO SILVA BARRAGÁN y JAIME EUSEBIO BARRAGÁN TORRES de las condiciones civiles ya expresadas en el primer acápite de la demanda.

SEGUNDO: así mismo solicito se sirva ordenar la restitución por parte del demandado a favor de ALIANZA INMOBILIARIA S.A., del inmueble ubicado en la Carrera 29 N° 32-47 Apartamento 402-Edificio Torre Maratea, Barrio La Aurora de la ciudad de Bucaramanga.
(...)

TERCERO: Sírvase usted fijar fecha, hora y día que se lleve a cabo la restitución del inmueble antes determinado poniéndolo a disposición de la suscrita como representante de ALIANZA INMOBILIARIA S.A., y haciéndome entrega de las llaves.

CUARTO: Que se ordene el pago de la suma de \$2.156.610,00 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 día 24/09/2021 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga en la misma fecha.

Mediante auto del 30/09/2021 la demanda fue inadmitida a fin de aclarar algunas inconsistencias y posterior a ello, en auto del 15/10/2021, 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 JORGE ARMANDO SILVA BARRAGÁN y JAIME EUSEBIO BARRAGÁN TORRES, se encuentra debidamente notificados de manera electrónica, tal como se advierte de la constancia expedida por la empresa de correos certificado el 25/10/2021, 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 02 de septiembre de 2015 y el canon fijado es de seiscientos mil pesos (\$600.000) 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 setecientos dieciocho mil ochocientos setenta pesos (\$718.870).

Del documento 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, 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 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 los demandados en el proceso, pese a estar notificados 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 ALIANZA INMOBILIARIA S.A., en calidad de arrendador y JORGE ARMANDO SILVA BARRAGÁN y JAIME EUSEBIO BARRAGÁN TORRES en condición de arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 29 N° 32-47 Apartamento 402-Edificio Torre Maratea, Barrio La Aurora 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 ALIANZA INMOBILIARIA S.A., en calidad de arrendador y JORGE ARMANDO SILVA BARRAGÁN y JAIME EUSEBIO BARRAGÁN TORRES en condición de arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 29 N° 32-47 Apartamento 402-Edificio Torre Maratea, Barrio La Aurora 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 31 de agosto de 2015, 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 CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS M/TCE (\$2.156.610), MONEDA CORRIENTE.

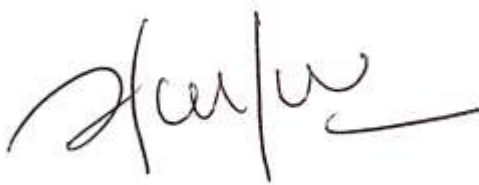
TERCERO: ORDENAR a los demandados JORGE ARMANDO SILVA BARRAGÁN y JAIME EUSEBIO BARRAGÁN TORRES, en calidad de arrendatarios del inmueble la Carrera 29 N° 32-47 Apartamento 402-Edificio Torre Maratea, Barrio La Aurora de la ciudad de Bucaramanga, que restituyan el bien, dentro de los tres (3) días siguientes 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. Liquídense por secretaria.

SEXTO: En firme esta providencia, archívese el expediente.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Sandra Karyna Jaimes Durán', with a stylized flourish at the end.

SANDRA KARYNA JAIMES DURÁN
JUEZ

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