



PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
RADICADO: 2021-00615-00
DEMANDANTE: MIGUEL FERNANDO BUELVAS SARABIA
DEMANDADO: FABIÁN ZAPATA MORA
VLADIMIR ZAPATA MORENO

Bucaramanga, tres (03) de marzo de dos mil veintidós (2022)

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 MIGUEL FERNANDO BUELVAS SARABIA en contra de FABIÁN ZAPATA MORA y VLADIMIR ZAPATA MORENO.

El demandante MIGUEL FERNANDO BUELVAS SARABIA entabla demanda para que mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de FABIÁN ZAPATA MORA y VLADIMIR ZAPATA MORENO, en calidad de arrendatarios del inmueble ubicado en la Calle 64 A 3 W –34 Piso 4 Apto 401 del barrio Los Héroes del municipio de Bucaramanga (Santander) y se resuelva sobre las siguientes pretensiones:

“PRIMERO: Se DECLARE que el día diecisiete (17) de diciembre del año dos mil veinte (2020), el señor MIGUEL FERNANDO BUELVAS SARABIA identificado con cédula de ciudadanía No. 91.478.138de Bucaramanga (Santander)y los señores FABIÁN ZAPATA MORA, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.098.801.084de Bucaramanga (Santander), y VLADIMIR ZAPATA MORENO, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.290.822de Bucaramanga (Santander),CELEBRARON CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, del bien inmueble ubicado en la Calle 64 A 3 W –34 Piso 4 Apto 401 del barrio Los Héroes del municipio de Bucaramanga (Santander), según escritura pública 03731, con matrícula inmobiliaria No. 300-146428.

SEGUNDO: Se DECLARE que los demandados, FABIÁN ZAPATA MORA, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.098.801.084de Bucaramanga (Santander), y VLADIMIR ZAPATA MORENO, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.290.822de Bucaramanga (Santander),INCUMPLIERON LOS PAGOS DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO ACORDADOS, a partir del mes de julio del año 2021, hasta la fecha de la presentación de la presente demanda.

TERCERO: Se DECLARE terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 64 A 3 W –34 Piso 4 Apto 401 del barrio Los Héroes del municipio de Bucaramanga (Santander), según escritura pública 03731, con matrícula inmobiliaria No. 300-146428, como consecuencia del incumplimiento enunciado en la pretensión anterior.

...”

TRAMITE PROCESAL

La demanda fue interpuesta el día 06/10/2021 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga en la misma fecha.

Mediante auto del 12/10/2021, la demanda fue admitida ordenándose correr traslado a la parte demandada y debiendo consignar los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados, a fin de ser escuchados dentro del proceso, como lo ordena el artículo 384 del CGP.

Los demandados FABIÁN ZAPATA MORA y VLADIMIR ZAPATA MORENO, se encuentran debidamente notificados por aviso, tal como se advierte de la constancia expedida por la empresa de correo certificado el 10/11/2021, transcurriendo el término del traslado de la demanda, sin que la misma fuere contestada, así como tampoco interposición de excepciones que desvirtuaran los hechos y pretensiones del libelo, según se desprende de la revisión del expediente.

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 17 de diciembre de 2020 y el canon fijado es de setecientos ochenta mil pesos (\$780.000) mensuales.

Del documento aportado, es de observar igualmente que, sobre las causales de terminación del contrato de arrendamiento, encontramos la contenida en la cláusula décima segunda 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 la parte pasiva, 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 MIGUEL FERNANDO BUELVAS SARABIA en calidad de arrendador y los señores FABIÁN ZAPATA MORA y VLADIMIR ZAPATA MORENO como arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la la Calle 64 A 3 W –34 Piso 4 Apto 401 del barrio Los Héroes del municipio de Bucaramanga (Santander), por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Ahora respecto de la pretensión séptima, 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, sin embargo, es de advertir que revisado el contrato de arrendamiento, específicamente la cláusula séptima de su contenido no se puede establecer la condena por el incumplimiento del acuerdo de voluntades, esto es, que si bien es cierto se consignó dentro del documento la misma no es clara, al no establecer la cuantía de quien se hace acreedor a esta sanción.

Así las cosas, ha de negarse 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 MIGUEL FERNANDO BUELVAS SARABIA en calidad de arrendador y los señores FABIÁN ZAPATA MORA y VLADIMIR ZAPATA MORENO como arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la Calle 64 A 3 W –34 Piso 4 Apto 401 del barrio Los Héroes del municipio de Bucaramanga (Santander), 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: Negar el pago de la cláusula penal peticionada por la parte demandante.

TERCERO: ORDENAR a los demandados FABIÁN ZAPATA MORA y VLADIMIR ZAPATA MORENO, en calidad de arrendatarios del inmueble Calle 64 A 3 W –34 Piso 4 Apto 401 del barrio Los Héroes del municipio de Bucaramanga (Santander), 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 \$1.000.000. Líquidense 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° 033 del 4 de marzo de 2022.