PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
RADICADO: 2022-00226-00
DEMANDANTE: COMPAÑÍA NACIONAL DE AFIANZAMIENTO CONFIAMOS S.A.S
DEMANDADO: JUAN CARLOS BECERRA ARENAS

Bucaramanga, **veintiocho (28) de julio de dos mil veintidós (2022)**

Procede el Despacho a emitir decisión de fondo, dentro del proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO propuesto por la COMPAÑÍA NACIONAL DE AFIANZAMIENTO – CONFIAMOS S.A.S–arrendador- pretende que se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito con JUAN CARLOS BECERRA ARENAS.

I. ANTECEDENTES

El demandante la COMPAÑÍA NACIONAL DE AFIANZAMIENTO CONFIAMOS S.A.S., entabla demanda para que mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de JUAN CARLOS BECERRA ARENAS, en calidad de arrendatarios del inmueble ubicado en la Calle 3 No. 15-63 Apartamento 1503 Torre 1 Conjunto Soleri Parque Residencial Etapa 1 + Parqueadero No. 163 y Bodega No. 76 Localizados en el Sótano No. 3 en el municipio de Bucaramanga (Santander), y se resuelva sobre las siguientes pretensiones:

> **“**PRIMERO: Que se declare que JUAN CARLOS BECERRA ARENAS, quien actúa en calidad de arrendatario, y el codeudor solidario; RUBEN DARIO GUERRERO GRIMALDOS, incumplieron el contrato de arrendamiento celebrado, ante su renuencia en el pago del saldo del canon de arrendamiento de noviembre de 2021, y los cánones de arrendamiento de los meses de diciembre de 2021, enero, febrero, marzo, abril de 2022.
>
> SEGUNDO: Que como consecuencia de lo anterior, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre JUAN CARLOS BECERRA ARENAS, quien actúa en calidad de arrendatario, y el codeudor solidario; RUBEN DARIO GUERRERO GRIMALDOS y la COMPAÑÍA NACIONAL DE AFIANZAMIENTO CONFIAMOS S.A.S, en calidad de arrendador.
>
> TERCERO: Que se ordene la RESTITUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO, ubicado en la Calle 3 No. 15-63 Apartamento 1503 Torre 1 Conjunto Soleri Parque Residencial Etapa 1 + Parqueadero No. 163 y Bodega No. 76 Localizados en el Sótano No. 3en el municipio de Bucaramanga conforme los linderos relacionados, al demandante o al suscrito apoderado.
>
> CUARTO: Que de no darse cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, y para dichos efectos, se sirva el Señor Juez enviar DESPACHO COMISORIO a la autoridad competente para que practique la diligencia de restitución.
>
> QUINTO: Que declarándose judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito, debido al incumplimiento del arrendatario, y ante todo, porque lo permite la naturaleza DECLARATIVA del presente Proceso Verbal Sumario de Restitución de inmueble arrendado tal y como se advierte en el acápite de los fundamentos de derecho, solicito se reconozca el pago a cargo del arrendatario en favor del arrendador, de la suma de TRES (3) CÁNONES DE ARRENDAMIENTO

VIGENTES, por concepto de cláusula penal, conforme pactaron las partes en la cláusula décima segunda del contrato incumplido.

SEXTO: Que se condene a la parte demandada al pago de costas y gastos judiciales que genere el ejercicio de la presente acción.
…"

II. TRAMITE PROCESAL

La demanda fue interpuesta el día 26/04/2022 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga en la misma fecha.

Mediante auto del 13/05/2022, 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.

El demandado JUAN CARLOS BECERRA ARENAS, se encuentra debidamente notificado de manera electrónica, tal como se advierte de la constancia expedida por la empresa de correos certificado el 18/05/2022, dejando constancia de igual forma de los anexos remitidos, lo anterior de conformidad con lo expuesto en el Decreto 806 de 2020 artículo 8, norma vigente para el momento del cumplimiento de esta etapa procesal.

Dicho término de traslado de la demanda, transcurrió sin que la misma fuere contestada, así como tampoco se advirtió la interposición de excepciones que desvirtuaran los hechos y pretensiones del líbelo, según se desprende de la revisión del expediente.

III. 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 26 de octubre de 2019 y el canon fijado fue de quinientos cincuenta y ocho mil trescientos pesos ($558.300) mensuales.

Del documento aportado, es de observar igualmente las causales de terminación del contrato de arrendamiento, encontramos la contenida en la cláusula vigésima, donde se estipula por disposición expresa y con acuerdo a la voluntad de las partes que, "… 1*) El incumplimiento o cumplimiento tardío en el pago de los cánones de arrendamiento, servicios públicos o cuotas de administración*." Disposición que faculta al arrendador para 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, del análisis realizado al presente asunto y de los documentos aportados al líbelo, se declarará terminado el contrato de arrendamiento suscrito

entre la COMPAÑÍA NACIONAL DE AFIANZAMIENTO CONFIAMOS S.A.S., en calidad de arrendatario y el señor JUAN CARLOS BECERRA ARENAS como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la Calle 3 No. 15-63 Apartamento 1503 Torre 1 Conjunto Soleri Parque Residencial Etapa 1 + Parqueadero No. 163 y Bodega No. 76 Localizados en el Sótano No. 3 en el municipio de Bucaramanga (Santander), 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 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, 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 esta providencia y consignada en la cláusula décima tercera del contrato suscrito el 26 de octubre de 2019, la cual equivale a tres cánones de arrendamiento vigentes, esto es la suma de un MILLÓN SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA ($1.766.550) PESOS.

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 la COMPAÑÍA NACIONAL DE AFIANZAMIENTO CONFIAMOS S.A.S., en calidad de arrendatario y el señor JUAN CARLOS BECERRA ARENAS como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la Calle 3 No. 15-63 Apartamento 1503 Torre 1 Conjunto Soleri Parque Residencial Etapa 1 + Parqueadero No. 163 y Bodega No. 76 Localizados en el Sótano No. 3 en el 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: Condenar a la parte demandada al pago de la cláusula penal pactada en el contrato suscrito el día el 26 de octubre de 2019, contenida en la cláusula décima tercera, equivalente a tres veces el precio mensual del canon de

arrendamiento que esté vigente en el momento del incumplimiento, esto es la suma de MILLÓN SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA ($1.766.550) PESOS, MONEDA CORRIENTE.

TERCERO: ORDENAR al demandado JUAN CARLOS BECERRA ARENAS, en calidad de arrendatarios del inmueble ubicado en la Calle 3 No. 15-63 Apartamento 1503 Torre 1 Conjunto Soleri Parque Residencial Etapa 1 + Parqueadero No. 163 y Bodega No. 76 Localizados en el Sótano No. 3 en el 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. Liquídense 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° 107 del 29 de julio de 2022.