



PROCESO:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
RADICADO:	2021-00373-00
DEMANDANTE:	OLGA MARINA GAMBOA DE LÓPEZ
DEMANDADO:	SIRLEY CECILIA RUEDA COTE

Bucaramanga, trece (13) de septiembre 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 OLGA MARINA GAMBOA DE LÓPEZ –arrendador – donde pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito con SIRLEY CECILIA RUEDA COTE.

I. ANTECEDENTES

La demandante OLGA MARINA GAMBOA DE LÓPEZ entabla demanda para que mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de SIRLEY CECILIA RUEDA COTE, en calidad de arrendataria del inmueble ubicado en la Calle 24 N° 24-31 apartamento 202 Edificio Balcones de Mirasierra en el municipio de Bucaramanga (Santander), y se resuelva sobre las siguientes pretensiones:

“PRIMERA: Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 2de diciembre del 2019, entre OLGA MARINA GAMBOA DE LOPEZ y SIRLEY CECILIA RUEDA COTE, en virtud del cual le fue entregado a título de mera tenencia para su uso y goce el bien inmueble ubicado en la calle 24 #24-31 apartamento 202 edificio Balcones de Miraserra.

Lo anterior con base en la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento.

SEGUNDA: Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución del bien inmueble arrendado a OLGA MARINA GAMBOA DE LOPEZ.

TERCERA: Que en la sentencia que ordene restituir el bien antes mencionado, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del mismo a favor de OLGA MARINA GAMBOA DE LOPEZ, de conformidad con el artículo 308 del C.G.P., comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

CUARTA: Que se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandada.”

II. TRAMITE PROCESAL

La demanda fue interpuesta el día 15/06/2021 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga en la misma fecha.

Mediante auto del 22/07/2021, 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.

La demandada SIRLEY CECILIA RUEDA COTE, se encuentra debidamente notificada por aviso, tal como se advierte de la constancia expedida por la empresa de correos certificado el 17/02/2022, dejando constancia de igual forma de los anexos remitidos, lo anterior de conformidad con lo expuesto en el artículo 292 del CGP.

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, 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 2 de diciembre de 2019 y el canon fijado fue de quinientos diez mil pesos (\$510.000) mensuales.

Del documento aportado, es de observar igualmente las causales de terminación del contrato de arrendamiento, encontramos la contenida en la cláusula décima novena, donde se estipula por disposición expresa y con acuerdo a la voluntad de las partes que, *“... las obligaciones de pagar las sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes, serán exigibles ejecutivamente con base en el presente contrato de arrendamiento...”* 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, 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 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 la demandada en el proceso, pese a estar notificada 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 OLGA MARINA GAMBOA DE LÓPEZ en condición de arrendadora y SIRLEY CECILIA RUEDA COTE como arrendataria, sobre el inmueble ubicado en la Calle 24 N° 24-31 apartamento 202 Edificio Balcones de Mirasierra en el municipio de Bucaramanga (Santander), 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 OLGA MARINA GAMBOA DE LÓPEZ en condición de arrendadora y SIRLEY CECILIA RUEDA COTE como arrendataria, sobre el inmueble ubicado en la Calle 24 N° 24-31 apartamento 202 Edificio Balcones de Mirasierra 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: ORDENAR a la demandada SIRLEY CECILIA RUEDA COTE, en calidad de arrendataria del inmueble ubicado en la Calle 24 N° 24-31 apartamento 202 Edificio Balcones de Mirasierra en el municipio de Bucaramanga (Santander), que restituyan el bien, 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 \$1.000.000. Liquídense por secretaria.

QUINTO: 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° 127 del 14 de septiembre de 2022.