



PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
RADICADO: 2022-00085-00  
DEMANDANTE: CORVIVIENDAS S.A.S  
DEMANDADO: DANILO VARGAS GALEANO

### **Bucaramanga, trece (13) de octubre 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 CORREDORES DE VIVIENDA DE SANTANDER SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA – CORVIVIENDAS S.A.S., –arrendador – donde pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito con DANILO VARGAS GALEANO – arrendatario.

#### **I. ANTECEDENTES**

La sociedad demandante CORVIVIENDAS S.A.S., entabla demanda para que mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de DANILO VARGAS GALEANO, en calidad de arrendatario del inmueble ubicado en la Carrera 1 No 65ª-28 (Interior) apartamento 301 Los Canelos en el municipio de Bucaramanga (Santander), y se resuelva sobre las siguientes pretensiones:

“PRIMERA: los arrendatario se encuentran en MORA de pagar los canones de arrendamiento que dan lugar a solicitar a usted se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre CORREDORES DE VIVIENDA DE SANTANDER SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA – CORVIVIENDAS S.A.S., y el demandado DANILO VARGAS GALEANO de las condiciones civiles ya expresadas en el acápite de la demanda.

SEGUNDA: Así mismo solicito se sirva ordenar la restitución por parte del demandado a favor de CORREDORES DE VIVIENDA DE SANTANDER SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA – CORVIVIENDAS S.A.S., del inmueble ubicado en la Carrera 1 No 65ª-28 (Interior) apartamento 301 Los Canelos en el municipio de Bucaramanga (Santander),

TERCERA: Sírvase fijar fecha y hora para esta diligencia, colocándolo a disposición de la suscrita como representante de CORREDORES DE VIVIENDA DE SANTANDER SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA – CORVIVIENDAS S.A.S., y haciéndome entrega de las llaves en caso de que el demandado no haga entrega del mismo.

CUARTA: Que se ordene el pago de la suma de \$2.265.300 por concepto de tres cánones de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o incumplimiento tardío, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula vigésima.

QUINTA: Condénese a la parte demandada al pago de las costas procesales y agencias en derecho por usted fijadas.

(...”).

## **II. TRAMITE PROCESAL**

La demanda fue interpuesta el día 15/02/2022 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga en la misma fecha.

Mediante auto del 07/03/2022, la demanda fue admitida ordenándose correr traslado a la parte requerida 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 DANILO VARGAS GALEANO, se encuentra debidamente notificado por aviso, tal como se advierte de la constancia expedida por la empresa de correos certificado el 06/06/2022, dejando constancia que fue rehusado por parte del destinatario. Lo anterior se ajusta a lo establecido en el artículo 292 y segundo inciso del numera 4° del artículo 291 del C.G.P., entendiéndose notificado el señor VARGAR GALEANO.

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 líbello, 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 1 de julio de 2015 y el canon fijado fue de seiscientos mil pesos (\$600.000) mensuales.

Del documento aportado, es de observar igualmente de los efectos del incumplimiento del contrato, encontramos la contenida en la cláusula décimo séptima, donde se estipula por disposición expresa y con acuerdo a la voluntad de las partes que, *“... en caso de incumplimiento del presente contrato por parte del ARRENDATARIO y, especialmente en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá la arrendadora dar por el terminado el contrato e intentar la correspondiente acción de restitución...”* 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, el demandado no hizo uso de su derecho de defensa y contradicción, para ser oído 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 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, del análisis realizado al presente asunto y de los documentos aportados al líbello, se declarará terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre CORREDORES DE VIVIENDA DE SANTANDER SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA – CORVIVIENDAS S.A.S., en calidad de arrendador y DANILO VARGAS GALEANO como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 1 No 65ª-28 (Interior) apartamento 301 Los Canelos en el municipio de Bucaramanga (Santander), por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

De igual forma, se advierte que no hay lugar a ordenar la restitución del inmueble en mención, toda vez que en memorial del 24 de agosto de 2022 la apoderada de la parte actora informó la entrega efectiva del inmueble por el arrendatario y la cancelación de los cánones adeudados hasta el 31 de julio de 2022.

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 vigésima del contrato suscrito el 7 de julio de 2015, la cual equivale a tres cánones de arrendamiento vigentes, esto es la suma de DOS MILLONES SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS PESOS (\$2.265.300).

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 CORREDORES DE VIVIENDA DE SANTANDER SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA – CORVIVIENDAS S.A.S., en calidad de arrendador y DANILO VARGAS GALEANO como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 1 No 65ª-28 (Interior) apartamento 301 Los Canelos 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:** SE ABSTIENE este Despacho de ordena la restitución del inmueble en mención, de conformidad con lo indicando en la parte motiva de esta decisión.

**TERCERO:** Condenar a la parte demandada al pago de la cláusula penal pactada en el contrato suscrito el día el 7 de julio 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 SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS PESOS (\$2.265.300).

**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° 143 del 14 de octubre de 2022.**