



Proceso: VERBAL SUMARIO –MINIMA
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Radicado: 680014003006-2023-00001-00
Demandante: ALEXANDER GUZMAN MONSALVE C.C 79.378.889
Demandado: YENNY PAOLA CUEVAS FLÓREZ C.C 1.098.702.727.

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
Bucaramanga, diecinueve (19) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Procede el Despacho a emitir decisión de fondo, dentro del proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO** propuesto por **ALEXANDER GUZMAN MONSALVE** en contra de **YENNY PAOLA CUEVAS FLÓREZ**.

El señor **ALEXANDER GUZMAN MONSALVE**, procedió a entablar demanda para que mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de **YENNY PAOLA CUEVAS FLÓREZ**, en calidad de arrendataria del inmueble ubicado en la CALLE 11 NÚMERO 26 - 28, de la ciudad de Bucaramanga Santander, y se resuelva sobre las siguientes pretensiones:

1. Declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre el señor ALEXANDER GUZMÁN MONSALVE como arrendador y la señora YENNY PAOLA CUEVAS FLÓREZ como arrendataria.
2. En consecuencia, dígnese decretar el lanzamiento de la señora YENNY PAOLA CUEVAS FLÓREZ del inmueble ubicado en la CALLE 11 número 26 - 28 de la ciudad de Bucaramanga, así como de todas las personas que allí se llegaren a encontrar.
3. Condenar en costas al demandado.

TRAMITE PROCESAL

La demanda fue interpuesta el 11 de enero de 2023 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga. Mediante auto del 07 de febrero de 2023 la demanda fue admitida ordenándose correr traslado a la parte demandada, debiendo consignar los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados.

La demandada **YENNY PAOLA CUEVAS FLÓREZ**, se encuentra debidamente notificada en el correo electrónico Am9405531@gmail.com¹, en términos del artículo 8 del Decreto 806 de 2020, tal como reposa en la constancia de envío de correo junto con la demanda, anexos y admisión de la demanda, remitido el día 10/02/2023, sin que la misma fuere contestada por la parte interesada y sin que se presentara oposición, 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.

¹ Archivo No 09 Cuaderno 1 expediente electrónico.

La terminación del contrato de arrendamiento y entrega del inmueble no fue alegada por la parte demandada, quien no presentó oposición, como quiera que no contestara la demanda dentro del término del respectivo traslado.

El artículo 384 numeral 4º del C. G. P. Dispone: *“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel...”*

Del contrato de arrendamiento, se tiene como fecha de iniciación el 01 de noviembre de 2021 y el canon fijado es de MILLON SETECIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1.700.000,) mensuales, pactándose un incremento anual en la proporción máxima que autorice el gobierno, sin exceder del uno por ciento del valor comercial del inmueble ni el equivalente a dos veces el avalúo catastral vigente ; la parte demandante cumplió con informar a este Despacho las causales que fundamentan la pretensión de la restitución del inmueble arrendado y así lo hace saber al Despacho en el numeral 7º del acápite de HECHOS, al indicar que el arrendatario se encontraba en mora del pago de los cánones de arrendamiento.

Del documento aportado, es de observar igualmente que, sobre las causales de terminación del contrato de arrendamiento, encontramos contenida en la cláusula NOVENA la cual preceptúa los efectos del incumplimiento del contrato de arrendamiento, así como sus causales de terminación, disposición expresa y con acuerdo a la voluntad de las partes que faculta al arrendador para dar por terminado el contrato 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.”*

Por su lado, 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 ella, a quien le compete controvertir las afirmaciones elevadas por el demandante.

Lo que permite inferir que en materia de contratos y sobre los efectos que producen las obligaciones que emanan del mismo, prevé el Código Civil: *“ARTÍCULO 1602.- Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes”*. Así mismo, señala el *“ARTICULO 1603.- Los contratos deben ejecutarse de buena fe, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley le pertenecen a ella”*.

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, se procede a declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **ALEXANDER GUZMAN MONSALVE C.C 79.378.889**, como arrendador, y **YENNY PAOLA CUEVAS FLÓREZ C.C 1.098.702.727** en calidad de arrendataria, del bien inmueble ubicado en la **CALLE 11 NÚMERO 26 - 28, DE LA CIUDAD 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 **ALEXANDER GUZMAN MONSALVE C.C 79.378.889**, como arrendador, y **YENNY PAOLA CUEVAS FLÓREZ C.C 1.098.702.727** en calidad de arrendataria, del bien inmueble ubicado en la **CALLE 11 NÚMERO 26 - 28, DE LA CIUDAD 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 **YENNY PAOLA CUEVAS FLÓREZ**, en calidad de arrendataria, del inmueble ubicado en la **CALLE 11 NÚMERO 26 - 28, DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA - SANTANDER** que restituya el inmueble, 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 **\$1.160.000.** Liquídense por secretaria.

QUINTO: En firme esta providencia, archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ZAYRA MILENA APARICIO BENAVIDES
JUEZ

El presente auto se notifica por estado electrónico N° **064** del 23 de mayo de 2023.

/NS