



**Proceso:** VERBAL SUMARIO - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
**Radicado:** 680014003006-2022-00500-00  
**Demandante:** OSCAR NICOLAS CARRERO CAÑAS  
**Demandado:** EVER CONTRERAS PEREZ

**JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**  
Bucaramanga, siete (07) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Procede el Despacho a emitir decisión de fondo, dentro del proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO** propuesto por **OSCAR NICOLAS CARRERO CAÑAS** en contra de **EVER CONTRERAS PEREZ**.

**OSCAR NICOLAS CARRERO CAÑAS**, procedió a entablar demanda para que mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de **EVER CONTRERAS PEREZ**, en calidad de arrendatario, BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 13 CON CARRERA 17 APARTAMENTO 303 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL EL CIELO, DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA, SANTANDER, y se resuelva sobre las siguientes pretensiones:

- i. Se DECLARE terminado el contrato de arrendamiento del apartamento 303, ubicado en la Calle 13 con carrera 17, del conjunto residencial EL CIELO, de la ciudad de Bucaramanga, celebrado el día primero de junio de 2019 entre el Señor OSCAR NICOLAS CARRERO como arrendador y el Señor EVER CONTRERAS PEREZ, como arrendatario, por haber incumplido aquél con el pago de los cánones o rentas de arrendamiento acordados, a partir del mes de septiembre del año 2021 hasta la fecha de presentación de la presente demanda.
- ii. Se condene al demandado EVER CONTRERAS PEREZ a restituir al demandante el inmueble de vivienda, apartamento 303 ubicado en la dirección Carrera 17 #13-12 de la ciudad de Bucaramanga, determinado por los siguientes linderos: Por el Norte: con calle 13. Por el Sur: con interior del conjunto residencial. Por el Oriente: con apartamento 302. Por el Occidente: con apartamento 304.
- iii. Que no sea escuchado el demandado durante el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones adeudados, correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2021 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto de 2022 y los que se llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezcan en el inmueble.
- iv. Se ordene la práctica de la diligencia de restitución de inmueble arrendado a favor del suscrito, OSCAR NICOLAS CARRERO CAÑAS, de conformidad con el artículo 384 del Código General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.
- v. Se CONDENE al demandado al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso. 6ª. Se condene al demandado al pago de la CLAUSULA PENAL, por la suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000), de conformidad al numeral 15 del contrato de arrendamiento.

## TRAMITE PROCESAL

La demanda fue interpuesta el 16 de septiembre de 2022 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga. Mediante auto del 01 de noviembre de 2022 la demanda fue admitida ordenándose correr traslado a la parte demandada y debiendo consignar los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados.

El demandado **EVER CONTRERAS PEREZ**, se encuentra debidamente notificado por intermedio del curador ad litem designado, Dr. EDGARDO JESUS RODRIGUEZ QUIÑONEZ, en términos del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, tal como reposa en la constancia vista en el expediente de fecha 06 de diciembre de 2023 – Archivo No 29-, habiendo contestado la demanda sin que se presentara excepción de fondo respectiva, ya que solo manifestó alguna excepción solo cuando de oficio el Juez la decreta, 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 entrega del inmueble no fue alegada por la parte demandada, quien no presentó oposición, como quiera que pese a contestar la demanda a través de curador ad litem, no se presentó excepción alguna.

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 junio de 2019 (clausula cuarta) y el canon fijado es de UN MILLON DE PESOS MCTE (\$1.000.000) mensuales – sin reajuste-, tal y como consta en el documento arrimado, 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 4º 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 DÉCIMA PRIMERA 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 tuvo uso de su derecho de defensa y contradicción, para ser oído y conformar la litis, a través del curador ad litem designado, 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 *“ARTÍCULO 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, y la participación del demandado en el proceso, a través de curado ad litem, se procede a declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **OSCAR NICOLAS CARRERO CAÑAS** como arrendador, y **EVER CONTRERAS PEREZ**, en calidad de arrendatario, del BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 13 CON CARRERA 17 APARTAMENTO 303 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL EL CIELO, DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA, SANTANDER, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Ahora respecto de la pretensión quinta, 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.

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 **OSCAR NICOLAS CARRERO CAÑAS** como arrendador, y **EVER CONTRERAS PEREZ**, en calidad de arrendatario, del BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 13 CON CARRERA 17 APARTAMENTO 303 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL EL CIELO, 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:** Condenar a la parte demandada al pago de la cláusula penal pactada en el contrato suscrito el día el 01 de junio de 2019, contenida en la cláusula décimo quinta, equivalente a tres veces el precio mensual del canon de arrendamiento que esté vigente en el momento del incumplimiento, esto es la suma de TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.000.000).

**TERCERO: ORDENAR** al demandado **EVER CONTRERAS PEREZ**, en calidad de arrendatario, del inmueble ubicado en LA CALLE 13 CON CARRERA 17 APARTAMENTO 303 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL EL CIELO, DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA, SANTANDER, que restituya el inmueble, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

**CUARTO:** En caso de que el demandado 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.

**QUINTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Se fija como Agencias en derecho la suma de **\$1.300.000,** equivalente a 1SMLMV- Líquidense por secretaria.

**SEXTO:** En firme esta providencia, archívese el expediente.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**  
  
**ZAYRA MILENA APARICIO BENAVIDES**  
**JUEZ**

El presente auto se notifica por estado electrónico N° **032** del 08 de marzo de 2024.

/NS