



PROCESO VERBAL SUMARIO
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2021-00595 -00
DEMANDANTE: ASECASA S.A.S.
DEMANDADO: WILSON BARCO RODRIGUEZ.

Al Despacho del señor Juez para proferir sentencia. Bucaramanga, 11 de febrero de 2022.

KELLY JOHANNA GÓMEZ ALVAREZ
Secretaria

1

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, once de febrero de dos mil veintidós.

Procede el Despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponda, dentro del presente proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado.

ANTECEDENTES

1. DEMANDA

ASECASA S.A.S., a través de apoderado judicial, instauró demanda verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado en contra de WILSON BARCO RODRIGUEZ, mayor de edad y vecino de esta ciudad, para que, por los trámites especiales propios de esta acción, se realicen las siguientes declaraciones y condenas:

1.1. PRETENSIONES

1. Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre ASECASA S.A.S., en calidad de arrendadora, y WILSON BARCO RODRÍGUEZ, en calidad de arrendatario, respecto del Apartamento 403, Bloque 3 Tipo B, Carrera 8, Alameda San Gerardo # 61 -137, Conjunto Residencial Metrópolis II Sector, Propiedad Horizontal, del Municipio De Bucaramanga, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2020, enero y febrero de 2021, cada uno de ellos a razón mensual de NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$900.000); marzo, abril, mayo, junio y julio de 2021 por valor mensual de NOVECIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$914.500); y las cuotas de administración de los meses de septiembre (saldo) por valor de CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$156.883), octubre, noviembre y diciembre de 2020, y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio de 2021, cada una de ellas por valor de DOSCIENTOS QUINCE MIL PESOS M/CTE (\$215,000), que debían ser cancelados por el arrendatario dentro de los primeros CINCO (5) días de cada mes calendario.
2. En consecuencia, ORDENAR a la demandada la restitución del inmueble en mención.



PROCESO VERBAL SUMARIO
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2021-00595 -00
DEMANDANTE: ASECASA S.A.S.
DEMANDADO: WILSON BARCO RODRIGUEZ.

3. En caso de incumplimiento a la orden pedida en el numeral anterior, LLEVAR A CABO diligencia de lanzamiento. CUARTA.
4. CONDENAR en costas a la demandada.

1.2. HECHOS

Los hechos que constituyen el fundamento de la *causa petendi* se pueden sintetizar de la siguiente manera:

1. Que entre demandante y demandado se celebró contrato de arrendamiento de bien inmueble ubicado en la Apartamento 403, Bloque 3 Tipo B, Carrera 8, Alameda San Gerardo # 61 -137, Conjunto Residencial Metrópolis II Sector, Propiedad Horizontal, del Municipio De Bucaramanga, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-0073412, por el término de doce (12) meses, contados a partir del 01 de marzo de 2019, estipulando el pago de NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$900.000) como canon, suma que debía ser cancelado por el arrendatario de manera anticipada dentro de los primeros cinco días calendario de cada mes.
2. En igual sentido, se pactó el pago de las cuotas de administración por valor de DOSCIENTOS VEINTITRES MIL PESOS MCTE (\$223.000) mensuales, pagaderos de la misma forma señalada para los cánones, suma que en la actualidad, por el descuento por pronto pago, equivale a \$215.000.
3. Que la aquí demandada se comprometió a pagar los reajustes anuales.
4. Que, pese a que a partir del 01 de marzo de 2020 era aplicable el reajuste mencionado en el numeral anterior, con ocasión a la pandemia por COVID-19, entre el 01 de marzo de 2020 y el 28 de febrero de 2021 no se cobraron dichos ajustes. Sin embargo, a partir del 01 de marzo de 2021 el valor del canon quedó en NOVECIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$914.500).
5. A la fecha, la parte demandada ha incumplido sus obligaciones contractuales, omitiendo el pago del canon de arrendamiento y cuotas de administración de la forma referida en la pretensión PRIMERA de la demanda y dentro de los términos convenidos.
6. Que el demandado hizo un abono a la obligación en mora, el cual fue aplicado el 28 de diciembre de 2020. Con él se cubrió el saldo del canon de arrendamiento de septiembre de 2020, y se abonó a la administración de esa mensualidad; por tal motivo, “únicamente se adeuda el saldo mencionado por concepto de cuota de administración para dicho mes”.

1.3. ACTUACIÓN DEL JUZGADO

La demanda fue inicialmente inadmitida en auto del 15 de octubre de 2021 (Archivo No. 17 del expediente electrónico), luego de lo cual se admitió en auto del 05 de noviembre de 2021, proveído en el que se ordenó notificar y correr traslado a la



PROCESO VERBAL SUMARIO
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2021-00595 -00
DEMANDANTE: ASECASA S.A.S.
DEMANDADO: WILSON BARCO RODRIGUEZ.

parte demandada por el término de 10 días, con las advertencias que de no encontrarse a paz y salvo con los cánones de arrendamiento no sería oída en el proceso.

El demandado se notificó personalmente de la forma prevista en el Decreto 806 de 2020, artículo 8, de la siguiente forma:

1. La demanda, su subsanación y el traslado fueron enviados a la dirección electrónica del demandado al momento de su presentación (archivos Nos. 01 y 18 del expediente electrónico).
2. El auto admisorio, junto con los documentos enlistados en el numeral anterior, mediante envío a la dirección electrónica reportada por la demandante, todo lo cual ocurrió el 16 de noviembre de 2021 (archivos No. 29 y 30 del expediente electrónico).

Sin embargo, pese a verificarse la lectura del mensaje, el 17 de noviembre de ese mismo año, el extremo pasivo guardó silencio.

Conforme los anteriores argumentos, y atendiendo lo preceptuado en el numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P., se procede a dictar el fallo de única instancia, previo las siguientes,

2. CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales en el caso sometido a estudio se hallan satisfechos y no merecen reparo de ninguna naturaleza. De igual manera, no es necesario el decreto y práctica de la testimonial solicitada por el demandante por economía procesal, teniendo en cuenta el allanamiento a las pretensiones presentado por el demandado.

Con la demanda se aportó la prueba sumaria que exigía la norma 384 del C. G. del P., a través de la cual se demuestra plenamente la relación contractual existente entre la demandante, como arrendadora, y el demandado, en calidad de arrendatario, circunstancias que igualmente corrobora el demandado en su contestación.

De otra parte, se precisa que el numeral 4º del artículo 384 *Ibidem*, dispone que en la demanda de restitución de inmueble arrendado que se funda en falta de pago, el demandado sólo podrá ser oído si demuestra que ha consignado a órdenes del juzgado los dineros correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados y los demás conceptos adeudados o, en su defecto, aporte los recibos de los tres últimos períodos.



PROCESO VERBAL SUMARIO
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2021-00595 -00
DEMANDANTE: ASECASA S.A.S.
DEMANDADO: WILSON BARCO RODRIGUEZ.

A su vez, el artículo 22 de la Ley 820 de 2003- *aplicable en este caso en el que se pretende la restitución de un inmueble arrendado para vivienda-*, faculta al arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento y a exigir la restitución del inmueble cuando el arrendatario no cancele las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

De igual manera, el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, dispone: *“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*.

Y el artículo 167 ibidem señala: *“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”*.

En relación con la carga probatoria en los procesos de restitución de inmuebles arrendados, la H. Corte Constitucional en sentencia C – 070 del 25 de febrero de 1993, señaló:

“(...) La constitucionalidad de las cargas procesales, en particular la carga de la prueba depende del respeto de los contenidos mínimos del derecho fundamental al debido proceso y de la racionalidad de las exigencias hechas a cada una de las partes dependiendo de los fines buscados por el legislador al establecer las normas propias de cada juicio. (...)”

(...) La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual “incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión”. Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación – no pago -, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.

El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones. (...). (Subrayado fuera de texto)

En efecto, al tratarse de una afirmación indefinida, como en el caso presente, corresponde a la parte demandada el deber fundamental de demostrar al despacho



PROCESO VERBAL SUMARIO
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2021-00595 -00
DEMANDANTE: ASECASA S.A.S.
DEMANDADO: WILSON BARCO RODRIGUEZ.

sus afirmaciones, como también demostrar lo contrario a la constitución en mora alegada por la parte demandante.

Ahora, es necesario señalar que toda persona tiene el derecho fundamental de ser oída dentro de los términos y conforme a la ritualidades preestablecidas por un juez competente, una vez la parte interesada accione en su contra y ponga en funcionamiento la actividad judicial a través de la demanda, admitida ésta y notificada a la parte demandada, los extremos de la litis quedan inexorablemente vinculados a las resultas del juicio y es cuando la misma ley le impone a las partes obligaciones y cargas procesales.

En ese orden de ideas, en el caso en examen el demandado no hizo uso de esos mandatos constitucionales y legales al decidir no oponerse a las pretensiones, pese a haber sido notificado en debida forma, por lo que su actuación acarrea unas consecuencias legales que no implican la violación al derecho de defensa ni al debido proceso, porque a ellos les compete la carga de la prueba.

Ante la ausencia de pronunciamiento sobre los hechos y pretensiones por parte de la demandada, 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.) y, por tanto, la arrendataria debió encausar el éxito del negocio jurídico pactado, a más que no podía modificar las estipulaciones aceptadas y debía cumplir las obligaciones de buena fe, por la razón de la bilateralidad del contrato, que lo llevó a asumir cargas y deberes jurídicos, como lo era el pago de la renta en cada período contractual, de tal manera que la no cancelación de los cánones de arrendamiento lo coloca en situación de incumplimiento, lo que *ipso facto* faculta al arrendador para dar por terminado el contrato, sin que los abonos efectuados durante el proceso e informados por la demandante purguen la mora ya constituida.

Como consecuencia de lo anterior, se condenará en costas a la demandada.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARMANGA (SANTANDER)** administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **ASECASA S.A.S.**, en calidad de arrendadora, y **WILSON BARCO RODRIGUEZ** en calidad de arrendatario, por la causal de no pago de los cánones de arrendamiento de los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2020, enero y febrero de 2021, cada uno de ellos a razón mensual de NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$900.000); marzo, abril, mayo, junio y julio de 2021 por valor mensual de



PROCESO VERBAL SUMARIO
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2021-00595 -00
DEMANDANTE: ASECASA S.A.S.
DEMANDADO: WILSON BARCO RODRIGUEZ.

NOVECIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$914.500); y las cuotas de administración de los meses de septiembre (saldo) por valor de CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$156.883), octubre, noviembre y diciembre de 2020, y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio de 2021, cada una de ellas por valor de DOSCIENTOS QUINCE MIL PESOS M/CTE (\$215,000).

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada desocupar y entregar a la parte demandante, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, el inmueble Apartamento 403, Bloque 3 Tipo B, Carrera 8, Alameda San Gerardo # 61 -137, Conjunto Residencial Metrópolis II Sector, Propiedad Horizontal, del Munic197508, cuyos linderos y descripción se hallan relacionados en el archivo No. 25 del expediente electrónico.

TERCERO: En caso de que la demandada no cumpla lo ordenado en el numeral anterior, la parte actora deberá informar al Despacho para solicitar se practique la entrega directa del inmueble, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 308 del Código General del Proceso.

CUARTO: CONDENAR a la parte demandada a pagar las costas del proceso a favor de la parte demandante, de conformidad con lo establecido en el artículo 365 del Código de General del Proceso. Liquídense por secretaría.

QUINTO: SEÑALESE la suma de UN MILLÓN DE PESOS MCTE (\$1.000.000) como agencias en derecho, a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, valor que se incluirá en la liquidación de costas a practicarse por secretaría.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

Leidy Lizeth Florez Sandoval
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
Bucaramanga - Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **0a9e4d264a073917d6a20ef59ce0c3b29c48d6395f6a8a47c056103c26c977e3**

Documento generado en 11/02/2022 04:28:47 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>