



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL
BUCARAMANGA, SANTANDER

Bucaramanga, veintiséis (26) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Rad.	68001-40-03019-2019-00701-00
Referencia:	Declarativo-Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante:	Santiago Mejía Delgado
Demandados:	Iván Darío Tarazona Duarte y otro

En el proceso Declarativo de Restitución de inmueble arrendado de la referencia, se encuentran surtidos los trámites pertinentes, por tanto se procede a proferir sentencia, según lo dispuesto por el artículo 384 del Código General del Proceso¹.

I. LOS ANTECEDENTES

1.1 LA DEMANDA

SANTIAGO MEJIA DELGADO, en su calidad de arrendador del inmueble urbano ubicado en la Carrera 19 No. 28-52 Apartamento 801 Edificio “Portal del Sol” de Bucaramanga, presenta demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, en contra de **IVAN DARIO TARAONA DUARTE** como arrendatario y **ELKIN RAUL BLANCO MURILLO**, como deudor solidario.

1.2 LAS PRETENSIONES

El Juzgado las resume así: La parte demandante solicita se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado el día 24 de junio de 2017, entre **SANTIAGO MEJIA DELGADO** en calidad de arrendador, el señor **IVAN DARIO TARAZONA DUARTE**, en calidad de arrendatario y **ELKIN RAUL BLANCO MURILLO** como deudor solidario del bien inmueble ubicado en la Carrera 19 No. 28-52 Apartamento 801 Edificio “Portal del Sol” de Bucaramanga, por el incumplimiento en que ha incurrido el arrendatario en las siguientes obligaciones contractuales: pago del canon de arrendamiento del mes de julio, agosto, septiembre y octubre de 2019. Así mismo, se condene a los demandados a restituir el bien inmueble ubicado en la Carrera 19 No. 28-52 Apartamento 801 Edificio “Portal del Sol” de Bucaramanga, que se ordene el pago de la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS MCTE (\$2.577.600.00), por concepto de tres (3) cánones de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o cumplimiento tardío, de

¹ “(...) 3. 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“

acuerdo a lo estipulado en la cláusula vigésima segunda del contrato de arrendamiento. Así mismo se solicita se condene a los demandados al pago de las costas del proceso.

1.3 LOS HECHOS

SANTIAGO MEJIA DELGADO obrando como arrendador, entregó en arrendamiento a **IVAN DARIO TARAZONA DUARTE**, como arrendatario, el inmueble ubicado en la Carrera 19 No. 28-52 Apartamento 801 Edificio "Portal del Sol" de Bucaramanga, por el término de doce (12) meses prorrogables, habiendo celebrado contrato escrito de arrendamiento obrante en el paginario, inmueble que se destinó para vivienda del arrendatario.

El canon mensual de arrendamiento adeudado asciende a la suma de OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS MCTE (\$859.200.00), pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes calendario.

Se afirma que la parte demandada adeuda el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de julio, agosto, septiembre y octubre de 2019.

1.4 EL TRÁMITE PROCESAL

Al proceso Declarativo de restitución de inmueble arrendado se le impartió el legal, la demanda fue admitida mediante auto del 29 de noviembre de 2019, disponiéndose impartir trámite conforme al artículo 384 del Código General del Proceso.

Los demandados **IVAN DARIO TARAZONA DUARTE y ELKIN RAUL BLANCO MURILLO**, se tuvieron notificados a través de curador ad litem el 01 de febrero de 2021 y 13 de octubre de 2020, observándose que dentro del término de traslado guardaron silencio y no se opusieron a las pretensiones de la demanda.

Así las cosas, se procede a proferir la sentencia respectiva, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 384 del C.G.P, previo las siguientes.

II. LAS CONSIDERACIONES

2.1 LOS PRESUPUESTOS PROCESALES

Los presupuestos procesales de la demanda en forma y la capacidad para ser parte se cumplen en el presente caso, porque la demanda reúne los requisitos legales y las partes son personas capaces. Además, no se observa vicio alguno que invalide la actuación y existe legitimación en la causa.

2.2 EL PROBLEMA JURÍDICO

En este caso se plantea el siguiente problema jurídico por resolver: ¿Procede la terminación del contrato escrito de arrendamiento celebrado el día 24 de junio de 2017, entre **SANTIAGO MEJIA DELGADO** como arrendador e **IVAN DARIO TARAZONA DUARTE** como arrendatario y **ELKIN RAUL BLANCO MURILLO**, como deudor solidario, cuyo objeto fue el inmueble ubicado en la Carrera 19 No. 28-52 Apartamento 801 Edificio “Portal del Sol” de Bucaramanga, en el cual se acordó como canon mensual de arrendamiento la suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$800.000.00), pagaderos los primeros cinco (5) días de cada mes, con destino a vivienda, por incumplimiento de la obligación de pagar los cánones mensuales de arrendamiento del precitado inmueble?

Como consecuencia de lo anterior, ¿resulta procedente ordenar la restitución del inmueble ubicado en la Carrera 19 No. 28-52 Apartamento 801 Edificio “Portal del Sol” de Bucaramanga por parte de **IVAN DARIO TARAZONA DUARTE** a favor de **SANTIAGO MEJIA DELGADO**?

2.3 EL ANÁLISIS JURÍDICO Y PROBATORIO

El contrato de arrendamiento es eminentemente consensual, toda vez que se perfecciona con el acuerdo de voluntades sobre la cosa y la renta; no obstante como instrumento de prueba, suele recogerse en un documento, el cual para que sea válido, debe cumplir tanto los requisitos generales para todo acto o contrato, previstos por el artículo 1502 del Código Civil, como los requisitos esenciales contemplados por el artículo 1973 *ibidem*, que son: el consentimiento, la capacidad, el objeto y la causa lícitas, así como conceder el goce de una cosa y pagar un precio determinado por ello. Adicionalmente, debiendo cumplir los requisitos previstos por la Ley 820 de 2003, norma especial que regula el arrendamiento de vivienda urbana.

En el contrato escrito aportado como prueba y anexo a la demanda, el demandante **SANTIAGO MEJIA DELGADO** como arrendador e **IVAN DARIO TARAZONA DUARTE** como arrendatario y **ELKIN RAUL BLANCO MURILLO**, como deudor solidario, el primero de ellos se comprometió con el arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 19 No. 28-52 Apartamento 801 Edificio “Portal del Sol” de Bucaramanga, a cumplir con todas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, dentro de ellas la de pagar al arrendador el canon acordado por valor de \$800.000, por el término de duración del contrato de arrendamiento pactado.

El artículo 384 del Código General del Proceso, es la norma que le confiere al arrendador demandante la posibilidad de probar el contrato de arrendamiento suscrito con el arrendatario, con los siguientes medios de prueba: 1) Prueba documental: el

contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, 2) La confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o 3) Prueba testimonial siquiera sumaria. En el presente evento el demandante acredita la existencia del contrato de arrendamiento con el escrito celebrado el día 24 de junio de 2017.

SANTIAGO MEJIA DELGADO como arrendador, afirma el incumplimiento en el pago del canon mensual de arrendamiento, por parte del demandado **IVAN DARIO TARAZONA DUARTE** como arrendatario, por lo que solicita se declare la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del mismo, siendo la causal invocada de restitución, la mora y el no pago de los cánones de arrendamiento en la forma pactada.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 167 del C.G.P, le incumbe la carga de la prueba, del supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, a la parte demandante. Pero también y según la misma norma, los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas, no requieren prueba; por tanto, en el presente caso al partir el demandante de una negación indefinida, como lo es el no pago de los cánones de arrendamiento, no requiere de prueba por parte del demandante y se desplaza la carga de la misma a la parte demandada, a quien le correspondía demostrar el pago, pero el demandado guardó silencio y no la probó.

El Artículo 384 numeral 3 del C.G.P., dice: *“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”*.

En este proceso se reúnen los requisitos de la norma antes señalada porque: 1. En el proceso obra prueba sumaria del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 384 numeral 1°, el cual dice que a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria; además, 2. Los demandados **IVAN DARIO TARAZONA DUARTE y ELKIN RAUL BLANCO MURILLO**, actuando través de la curadora ad litem no se opusieron a las pretensiones de la demanda.

Por tanto y estando demostrada la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, que tanto el arrendatario como el deudor solidario, ahora demandados, no desvirtuaron la negación indefinida de no pago de los cánones de arrendamiento en el término legal, se proferirá sentencia acogiendo las pretensiones de la demanda, se declarará terminado el contrato y se condenará en costas del proceso a la parte demandada, al tenor del artículo 365 del Código General del Proceso; No obstante lo anterior, el Juzgado se abstendrá de emitir pronunciamiento alguno de cara a las pretensiones **segunda y tercera**, esto es,

(...)

- *Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la desocupación y entrega al demandante del referido inmueble y,*
- *Que de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, se practique la diligencia de lanzamiento por este Despacho judicial”*

En la medida que, mediante proveído calendado 25 de noviembre de 2020 (fl. 44 C.1), por solicitud de la parte actora, se aceptó el desistimiento de las pretensiones antes señaladas, ello por ajustarse a las disposiciones contenidas en el artículo 314 el Código General del Proceso.

CONCLUSIONES

El Juzgado da respuesta al problema jurídico planteado, afirmando que en este caso procede la terminación del contrato escrito de arrendamiento celebrado entre **SANTIAGO MEJIA DELGADO** como arrendador e **IVAN DARIO TARZONA DUARTE** como arrendatario y **ELKIN RAUL BLANCO MURILLO**, como deudor solidario, cuyo objeto fue el inmueble ubicado en la Carrera 19 No. 28-52 Apartamento 801 Edificio “Portal del Sol” de Bucaramanga, con destino a vivienda, por incumplimiento de la obligación de pagar los cánones mensuales de arrendamiento. En consecuencia, se accederá a las pretensiones de la demanda de declarar terminado el contrato de arrendamiento, absteniéndose de emitir orden alguna frente a la restitución y entrega del inmueble objeto de marras, atendiendo al desistimiento presentado por la parte actora.

De otro lado, en atención a que la parte actora dentro del libelo demandatorio solicitó se condene a los demandados al pago de la cláusula penal, el Juzgado en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 1592 del Código Civil, por encontrarse procedente, condenará a los demandados **IVAN DARIO TARZONA DUARTE** como arrendatario y **ELKIN RAUL BLANCO MURILLO**, como deudor solidario, al pago de la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS MCTE (\$2.577.600.00), conforme lo pactado en la cláusula vigésima segunda del contrato de arrendamiento de inmueble para vivienda urbana.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Bucaramanga, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 24 de junio de 2017 entre **SANTIAGO MEJIA DELGADO** en calidad de arrendador, el señor **IVAN DARIO TARAZONA DUARTE**, en calidad de arrendatario y **ELKIN RAUL BLANCO MURILLO** como deudor solidario, respecto del bien inmueble ubicado en la

Carrera 19 No. 28-52 Apartamento 801 Edificio "Portal del Sol" de Bucaramanga, comprendido dentro de los linderos descritos en el contenido del contrato de arrendamiento objeto de la lid (fls.5 a12).

SEGUNDO: CONDENAR en costas a los demandados **IVAN DARIO TARAZONA DUARTE**, en calidad de arrendatario y **ELKIN RAUL BLANCO MURILLO** como deudor solidario, se señalan como agencias en derecho la suma de 1 SMLMV, Por secretaría liquidense.

TERCERO: Condenar a los demandados **IVAN DARIO TARAZONA DUARTE**, en calidad de arrendatario y **ELKIN RAUL BLANCO MURILLO** como deudor solidario, al pago de la cláusula penal en la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS MCTE (\$2.577.600.00), conforme lo pactado en la cláusula vigésima segunda del contrato de arrendamiento de inmueble para vivienda urbana.

CUARTO: Cumplido lo anterior, por secretaría **ARCHÍVESE** el expediente, previas las constancias respectivas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ÁNGELA MARÍA PARRA RODRÍGUEZ

Jueza

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL
BUCARAMANGA, SANTANDER

En Estado Electrónico No. 041 se notifica a las partes el auto que antecede (Art. 295 C.G.P.)

Se fija a las 08:00 a.m., hoy 05 de abril de 2021

FABIO HUMBERTO BARRAGÁN TELLEZ
Secretario

Firmado Por:

ANGELA MARIA PARRA RODRIGUEZ

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 019 CIVIL MUNICIPAL BUCARAMANGA

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:

7b0222d1b7966776acb1975b647bd2d947aec29d8932c1e5dc81868af2b7007b

Documento generado en 25/03/2021 08:43:25 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>