



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL
BUCARAMANGA, SANTANDER

Bucaramanga, diecisiete (17) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Rad.	68001-40-03019-2021-00073-00
Referencia:	Declarativo-Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante:	Inmobiliaria Alejandro Domínguez Parra S.A.
Demandados:	OCEAN BLUE BTL S.A.S.

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

INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A., en su calidad de arrendador del inmueble urbano ubicado en la Calle 35 No. 36-02, Barrio el Prado, de la ciudad de Bucaramanga, presenta demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, en contra de OCEAN BLUE BTL S.A.S.

1.2 LAS PRETENSIONES

El Juzgado las resume así: la parte demandante solicita que se declare que el demandado incumplió el contrato de arrendamiento celebrado por mora en el pago de los cánones los meses de junio a diciembre de 2020 y enero de 2021 y que, en consecuencia de ello se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A. en calidad de arrendador y OCEAN BLUE BTL S.A.S, en calidad de arrendatario del bien inmueble ubicado en la Calle 35 No. 36-02, Barrio el Prado de la ciudad de Bucaramanga.

De igual manera pide que se ordene al demandado a restituir el inmueble referido y, de ser el caso, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del bien arrendado. Finalmente, deprecia que se condene a la pasiva al pago de las costas y gastos del proceso.

1.3 LOS HECHOS

-Que la INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A., obrando como arrendador, entregó en arrendamiento a OCEAN BLUE BTL S.A.S., como arrendatario, el inmueble ubicado en la Calle 35 No. 36-02, Barrio el Prado de la ciudad de Bucaramanga, por el término de doce (12) meses prorrogables, destinado exclusivamente para vivienda.

- Que el canon mensual de arrendamiento adeudado asciende a la suma de UN MILLON OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS MCTE (\$1.868.400.00), pagaderos dentro de los siete (7) primeros días de cada mes calendario.

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 “

- Que la parte demandada adeuda el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero de 2021.

1.4 EL TRÁMITE PROCESAL

Al proceso Declarativo de restitución de inmueble arrendado se le impartió el trámite legal, la demanda fue admitida mediante auto del 01 de marzo de 2021, disponiéndose impartir trámite conforme al artículo 384 del Código General del Proceso.

Notificado personalmente vía correo electrónico el día 22 de julio del año en curso, OCEAN BLUE BTL S.A.S. en calidad de demandado *-a la luz de lo dispuesto en el Art. 8 del Decreto 806 de 2020, luego que el correo electrónico que contenía la providencia a notificar y los datos del presente trámite fue recibido por el servidor-*, dentro del término de traslado guardó silencio y no se opuso 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 29 de junio de 2019, entre INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A. como arrendadora y OCEAN BLUE BTL S.A.S. como arrendatario, cuyo objeto fue el inmueble ubicado en la Calle 35 No. 36-02, Barrio el Prado de la ciudad de Bucaramanga, por incumplimiento de la obligación de pagar los cánones mensuales pactados?

Como consecuencia de lo anterior, ¿resulta procedente ordenar la restitución del inmueble ubicado en la Calle 35 No. 36-02, Barrio el Prado de la ciudad de Bucaramanga, por parte de OCEAN BLUE BTL S.A.S. a favor de INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.?

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 *ibídem*, 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, la demandante INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A. como arrendadora y OCEAN BLUE BTL S.A.S. como arrendatario, se comprometió con el arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 35 No. 36-02, Barrio el Prado de la ciudad de Bucaramanga, a cumplir con todas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, dentro de ellas la de pagar a la arrendadora el canon acordado por valor de \$1.800.000 al momento de suscribir el contrato, con el respectivo incremento pactado igualmente en el contrato, por el término de duración del contrato de arrendamiento pactado.

El artículo 384 del C.G.P, 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 29 de junio de 2019.

INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A. como arrendadora, afirma el incumplimiento en el pago del canon mensual de arrendamiento, por parte del demandado OCEAN BLUE BTL S.A.S. 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. La parte demandada no se opuso a las pretensiones de la demanda.

Por tanto y estando demostrada la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, que el arrendatario ahora demandado, no desvirtuó 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 C.G.P, y como consecuencia de lo anterior, la restitución del bien inmueble, ubicado en la Calle 35 No. 36-02, Barrio el Prado de la ciudad de Bucaramanga.

CONCLUSIONES

El Juzgado da respuesta al problema jurídico planteado, afirmando que en este caso procede la terminación del contrato escrito de arrendamiento celebrado entre INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A. como arrendadora y OCEAN BLUE BTL S.A.S. como arrendatario, cuyo objeto fue el inmueble ubicado en la Calle 35 No. 36-02, Barrio el Prado de la ciudad 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, ordenándose como consecuencia de lo anterior la restitución y entrega del bien inmueble ubicado en la Calle 35 No. 36-02, Barrio el Prado de la ciudad de Bucaramanga - Santander.

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 29 de junio de 2019, entre INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A. como arrendadora y OCEAN BLUE BTL S.A.S. como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la Calle 35 No. 36-02, Barrio el Prado de la ciudad de Bucaramanga - Santander, cuyos linderos son los siguientes: por el NORTE, en ocho metros (8.00 mts) con la calle treinta y cinco (35); por el SUR, en ocho metros (8.00 mts) con terrenos de Urbanizadora David Puyana S.A. y por el oriente, en diez metros (10.00 mts) con terrenos de Rafael Albarracín y por el occidente, en diez metros (10.00 mts) con la carrera treinta y seis (36).

SEGUNDO. - DECRETAR a favor de la arrendadora INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A., la restitución del inmueble ubicado en la Calle 35 No. 36-02, Barrio el Prado de la ciudad de Bucaramanga - Santander, a cargo de OCEAN BLUE BTL S.A.S.

TERCERO. - Se ordena a OCEAN BLUE BTL S.A.S., que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, RESTITUYA a la parte demandante INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A., el inmueble ubicado en la Calle 35 No. 36-02, Barrio el Prado de la ciudad de Bucaramanga - Santander.

CUARTO.- En el evento de no lograrse la restitución voluntaria del inmueble por parte del extremo demandado en el término señalado en el numeral anterior, se ORDENA su LANZAMIENTO.

QUINTO. - CONDENAR en costas a OCEAN BLUE BTL S.A.S., señalándose como agencias en derecho la suma de 1 SMLMV, Por secretaría líquidense.

SEXTO. - Cumplido lo anterior, y previa liquidación de costas, por secretaría **ARCHÍVESE** el expediente, previas las constancias de rigor en el Sistema Justicia Siglo XXI.

NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE

LAURA PAOLA GARCIA FONTECHA

Juez

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL
BUCARAMANGA, SANTANDER**

En Estado Electrónico No. 167 se notifica a las partes el auto que antecede (Art. 295 C.G.P.)

Se fija a las 08:00 a.m., hoy 18 de noviembre de 2021

FABIO HUMBERTO BARRAGÁN TELLEZ
Secretario