

YR

PROCESO: VEBAL SUMARIO - RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

RADICADO: 2018-00635-00

DEMANDANTE: RAUL ARMANDO CELIS RAMIREZ

DEMANDADO: MARITZA AREVALO y ERLY AMANDA AREVALO GARCIA

SENTENCIA No:

Bucaramanga, Primero (1) de marzo de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO

Se procede a proferir la sentencia que corresponda en el proceso de la referencia, al no observar ninguna causal de nulidad que afecte lo actuado.

ANTECEDENTES

1. HECHOS

El 18 de junio de 2015 mediante documento privado RAUL ARMANDO CELIS RAMIREZ Y MARITZA AREVALO y ERLY AMANDA AREVALO GARCIA, suscribieron contrato de arrendamiento para uso CAFETERIA, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 19 # 39-09 DEL BARRIO CENTRO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de 12 meses contados a partir del 18 de junio de 2015, prorrogándose por períodos iguales, automáticamente.

El arrendatario se obligó a cancelar inicialmente un canon mensual de \$400.000.00; pago que se debía efectuar anticipadamente los primeros (18) días de cada mes, en el domicilio del arrendador o mediante pago electrónico si fuese autorizado por el arrendador.

El arrendatario incumplió con su obligación principal de cancelar las rentas, en el lugar y fecha estipulados en el contrato, adeudando a la fecha de la presentación de la demanda: cánones de los meses de Enero a Junio de 2018 a razón de Cuatrocientos ochenta y cuatro mil pesos (\$484.000.00) cada mes, y julio a septiembre de 2018 a razón de Quinientos treinta y dos mil cuatrocientos pesos (\$532.400.00) cada mes.

2. PETICIONES

PRIMERA: Se declare terminado el contrato de Local comercial, celebrado el día 18 de junio de 2015, entre RAUL ARMANDO CELIS RAMIREZ como arrendador Y MARITZA AREVALO y ERLY AMANDA AREVALO GARCIA como arrendatarias, por incumplimiento del contrato en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, a partir del mes de enero de 2018.

SEGUNDA: Se condene a las MARITZA AREVALO y ERLY AMANDA AREVALO GARCIA, a restituir al demandante RAUL ARMANDO CELIS RAMIREZ, el inmueble ubicado en la CARRERA 19 # 39-09 DEL BARRIO CENTRO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA; (relacionando los linderos del inmueble).

TERCERO: Que no sean escuchadas las demandadas MARITZA AREVALO y ERLY AMANDA AREVALO GARCIA, durante el trascurso del proceso, mientras no consignen el valor de los cánones adeudados correspondientes a los meses de Enero a Junio de 2018 a razón de Cuatrocientos ochenta y cuatro mil pesos (\$484.000.00) cada mes, y julio a septiembre de 2018 a razón de Quinientos treinta y dos mil cuatrocientos pesos (\$532.400.00) cada mes.

CUARTA: Se condene al demandado al pago de la Cláusula Penal, por la suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$800.000.00), por mora en los cánones referidos anteriormente.

QUINTO: Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de RAUL ARMANDO CELIS RAMIREZ, de conformidad con el Art. 384 del C.G. del P, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

SEXTO: Se condene al demandado al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

TRÁMITE Y NOTIFICACIÓN

Por reunir los requisitos legales la demanda se admitió según auto del Catorce (14) de Noviembre del dos mil Dieciocho (2018) y en la misma providencia se advirtió a la parte demandada que para ser escuchada *debía dar cumplimiento a lo dispuesto en los Incisos Segundo, Tercero y Quinto* del artículo 384 del C.G.P, consignando los cánones adeudados o presentando los recibos de pago expedidos por el arrendador. Las demandadas se notificaron a través curador Ad Litem a la Dra. SIOMARA CEPEDA RUEDA, quien dio contestación a la demanda en memorial de 27 de enero de 2022 (anexo virtual N. 20), sin proponer excepciones ni presentar oposición alguna en el término de traslado de la demanda, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3º del Artículo 384 del C.G. del P.

No obstante, en Diligencia realizada el día 19 de septiembre de 2019, por solicitud de la parte demandante, el Despacho hizo entrega provisional del inmueble objeto de la presente acción.

Cumplido el trámite de instancia se procede a dictar sentencia que en derecho corresponda, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado” (art. 1973 del Código Civil), desprendiéndose de dicha noción que se trata de un contrato bilateral en que surgen obligaciones para ambos extremos de la relación jurídica, así: Una a entregar en tenencia una cosa corporal y la otra a pagar una remuneración llamada canon. Así mismo la ley 820 de 2003 en su artículo segundo define el contrato de arrendamiento para vivienda así:

“(…) **Artículo 2º.** Definición. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado (...)”

LA EXISTENCIA DEL CONTRATO, OBLIGACIONES Y CAUSALES PARA SU TERMINACION.

La parte actora aportó copia del contrato de arrendamiento de inmueble para uso CAFETERIA y celebrado el día 18 de junio de 2015, (Allegado virtualmente dentro de la demanda el día 5/10/2018), en lo que se Observa: Arrendador RAUL ARMANDO CELIS RAMIREZ, arrendatarias: MARITZA AREVALO y ERLY AMANDA AREVALO GARCIA, objeto el arrendamiento del inmueble ubicado en la CARRERA 19 # 39-09 DEL BARRIO CENTRO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

Así mismo, dentro del escrito de demanda, se describen los linderos del inmueble así: POR EL NORTE, En una longitud aproximada de 6.60 metros lineales, muro común de lindero al medio con el parqueadero N. 4; POR EL OCCIDENTE, En una longitud aproximada de 2.90 metros lineales con puerta de acceso con el parqueadero N. 05, al medio anden que la separa de la Carrera 19; POR EL SUR, En una longitud aproximada de 6.60 metros lineales muro al lindero al medio con el predio vecino; POR EL ORIENTE, En una longitud aproximada de 2.90 metros lineales al medio con muro común y zona común de acceso al edificio; POR EL NADIR, con la placa de piso que la separa del suelo del Edificio; POR EL CENIT, con placa de entre piso que lo separa del apartamento 201 del Edificio.

Ahora bien, la ley 820 de 2003 **por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana**, consagra las obligaciones del arrendatario en el artículo 9º así:

“(…) **Artículo 9º.** Obligaciones del arrendatario. Son obligaciones del arrendatario:

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido. (…)”

A su vez la misma normativa en su artículo 22 consigna las causales de terminación del contrato por parte del arrendador, motivo que circunscribe la presente actuación así:

“(…) **Artículo 22.** Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato (…)”

A su vez el contrato de arrendamiento celebrado consigna en la DECIMA SEPTIMA, las causales de terminación del contrato por parte del arrendador, motivo en el que se circunscribe la presente actuación así:

“(…) **DECIMA SEPTIMA-** En caso de mora en el pago del canon de arriendo, EL (LOS) ARRENDADOR (ES), podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por EL (LOS) ARRENDATARIO (S), y la indemnización de perjuicios (…)”

En el mismo contrato celebrado entre las partes se pactó en la SEGUNDA como obligación del arrendatario pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento,

La parte accionante indicó en el libelo de la demanda que el arrendatario incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento de Enero a Septiembre de 2018, más los intereses hasta la presentación de la demanda, circunstancia respecto de la cual debía pronunciarse la parte demandada y no lo hizo.

ACTUACIÓN DEL DEMANDADO.

Según el art. 384 del C.G.P., la ausencia de oposición a la demanda tiene consecuencias legales para el demandado y puntualmente se señala que si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Si revisamos las diligencias, se tiene que a las accionadas les fue notificada la admisión de la demanda por medio de emplazamiento, tal y como se advierte en autos del 24 de febrero de 2020 (folio 101 anexo virtual N. 1) y 26 de julio de 2021 (anexo virtual N. 13 C1); así mismo, mediante providencias fechadas 26/07/2021 y 8/10/2021, se nombró como curador Ad Litem a la Dra. SIOMARA CEPEDA RUEDA, quien dio contestación a la demanda en memorial de 27 de enero de 2022, sin oponerse a las pretensiones, ni proponiendo excepciones; por lo que no pudo ser aportada a las diligencias prueba sumaria de los pagos de las rentas adeudadas, como para el efecto se indicó en el auto que admitió la presente acción, y como lo señala el Artículo 384 del C.G. del P, precepto que por ser de orden público, es de obligatorio cumplimiento tanto para el Juez como para las partes, según el artículo 13º C.G.P.

En esas condiciones, como la Curadora Ad Litem no se opuso en el término de traslado de la demanda, es necesario proferir sentencia ordenando la restitución.

De otra parte, respecto a la cláusula penal la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación civil y Agraria en sentencia de 23 de junio del 2000, expediente 4823, se refirió de la siguiente manera:

“Cláusula penal. Implica una liquidación de los perjuicios por la no ejecución o el retardo de la obligación principal, realizada directamente por las partes, de manera anticipada y con un “carácter estimativo y aproximado”, que en principio debe considerarse “equitativo”. Si las partes no disponen con ocasión del pacto penal de un mecanismo de reajuste o

valuación, este no se puede determinar judicialmente así medie la petición del acreedor y mucho menos de oficio.”

La pretensión de que se le cancele la sanción estipulada en la cláusula DECIMA SEGUNDA del contrato de arrendamiento, es procedente, toda vez que esta surgió del pleno consentimiento de las partes, que en virtud de lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil, establecieron como sanción para el arrendatario incumplido de cualquiera de las cláusulas del contrato, que cancelará la suma equivalente a OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$800.000,00), cláusula que se hizo exigible con el incumplimiento de los arrendatarios en el pago de los cánones de arrendamiento.

Por ende, es dable ordenar el pago de la cláusula penal pactada. La orden de restitución del inmueble arrendado se emitirá en forma definitiva. En cuanto a la diligencia de entrega del bien no se hará efectiva, en la medida que el Despacho realizó la restitución provisional del mismo, al demandante, mediante Diligencia de fecha 19 de septiembre de 2019.

De suerte pues, que al no advertir el Despacho nulidad alguna que impida poner fin a la instancia y acreditados los presupuestos procesales exigidos por el legislador al tenor del numeral 3º del Artículo 384 del C.G. del P, se declarará la terminación del Contrato de Arrendamiento con la consecuente condena en costas a cargo del extremo pasivo, advirtiendo que los documentos aportados constituyen plena prueba de las obligaciones contraídas por los arrendatarios, no se encuentra desvirtuada la causal de mora por las mensualidades invocadas por el accionante y que la falta de oposición tiene como consecuencia la orden de restitución del inmueble mediante sentencia.

Finalmente, se fija la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$500.000,00)**, como agencias en derecho a cargo de la demandada y a favor de la parte demandante, suma que deberá ser incluía en la respectiva liquidación de costas que se elabore por secretaría, suma que fue calculada conforme a los parámetros establecidos por el artículo 365 del C.G.P y por el acuerdo PSAA-1610554 del 05/08/2016.

Por lo expuesto, el Juzgado Once 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 para uso CAFETERIA celebrado entre RAUL ARMANDO CELIS RAMIREZ como arrendador Y MARITZA AREVALO y ERLY AMANDA AREVALO GARCIA como arrendatarias, el día 18 de junio de 2015, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de Enero a septiembre de 2018.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del bien inmueble descrito en la demanda, ubicado en la CARRERA 19 # 39-09 DEL BARRIO CENTRO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA. Téngase en cuenta que el Despacho realizó la restitución provisional del mismo, al demandante, mediante Diligencia de fecha 19 de septiembre de 2019; tal como fue expuesto en la parte motiva de este auto, luego no se ordena la entrega del inmueble de parte de los demandados, pues el mismo ya está en poder del demandante.

TERCERO: CONDENAR a las demandadas MARITZA AREVALO y ERLY AMANDA AREVALO GARCIA, a PAGAR a RAUL ARMANDO CELIS RAMIREZ, la suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$800.000,00), por concepto de Cláusula penal conforme lo pactaron las partes en la Décima Segunda del contrato incumplido.

CUARTO: CONDENAR en costas a la demandada. Por Secretaría líquídense en la oportunidad legal.

QUINTO: FIJAR la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$500.000,00)**, como agencias en derecho a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, la cual deberá ser incluía en la liquidación de costas.

SEXTO: ARCHIVAR el expediente, cumplido lo anterior.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LA JUEZ

Maria

MARIA CRISTINA TORRES MORENO