

MFD

PROCESO: VERBAL SUMARIO
SENTENCIA RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: CRISTIAN CAMILO FERNANDEZ ALZATEC.C.72.357.729
DEMANDADO: HEVER ARMANDO ACOSTA PULIDO C.C. 1.098.667.651
ORGA JAVIER ACOSTA CALA C.C. 41.268.714
RADICADO: 680014003011-2022-00466-00

Bucaramanga, nueve (9) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Procede el Despacho a emitir 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 16/06/2016 el señor CRISTIAN CAMILO FERNANDEZ ALZATE en calidad de arrendador, celebró contrato de arrendamiento N°00005 con HEVER ARMANDO ACOSTA PULIDO y ORGA JAVIER ACOSTA CALA, con el objeto de entregar en arrendamiento el Local No. 3 ubicado en la carrera 22 N° 34 -80 del Barrio Centro del Municipio de Bucaramanga, para desarrollar la actividad comercial de venta de tamales.

Dicho bien, se compone de un local con baño, de aproximadamente 17.40 metros cuadrados, que se ubica en la carrera 22 No. 34-80 (identificado internamente como LOCAL No. 3) del Barrio Centro del Municipio de Bucaramanga, el cual se identifica con los siguientes linderos:

(Local que hace parte del terreno de mayor extensión insertados en la Escritura No. 2353 del 10 de agosto de 2010) Por el NORTE, en 5.3 metros con el acceso al segundo piso del local 11 No. 34-76, por el SUR en 5.3 metros con el local 2 No. 34-84 por el ORIENTE en 3.30 metros con el andén sobre la carrera 22 y por el OCCIDENTE en 3.30 metros con el parqueadero de la carrera 22 No. 34-68.

Las partes acordaron en la cláusula sexta del contrato un precio mensual de arrendamiento en la suma de UN MILLÓN DE PESOS M/CTE LEGAL (\$1.000.000), señalando como fecha para el pago oportuno, los primeros cinco (5) días de cada período mensual y de manera anticipada.

En la cláusula séptima se pactó un reajuste automático cada doce (12) meses de ejecución del contrato en un diez (10%) anual, sin embargo, a la fecha de la presentación de la demanda, no se ha realizado ningún incremento.

La vigencia del contrato se fijó en doce (12) meses, contados a partir del 25/06/2017, hasta el 24/06/2018. No obstante, el contrato de arrendamiento se ha prorrogado automáticamente y se ha venido ejecutando hasta la fecha.

Así mismo, se pactó en la cláusula décima del contrato de arrendamiento N°00005 que los servicios públicos, debían ser pagados por el arrendatario HEVER ARMANDO ACOSTA PULIDO y el deudor solidario ORGA JAVIER ACOSTA CALA.

A partir del mes de abril de 2022 el arrendatario HEVER ARMANDO ACOSTA PULIDO y el deudor solidario ORGA JAVIER ACOSTA CALA, han incurrido en mora en el pago de la renta hasta la fecha de la presentación de esta demanda.

Del canon de arrendamiento del mes de abril de 2022 pagó únicamente la suma de CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CIENCIENTA PESOS M/CTE LEGAL (\$44.450) quedando pendiente por pagar un valor de NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE (\$955.550) a dicho mes.

Frente a los cánones de arrendamiento de los meses de mayo, junio y julio, no se ha efectuado ningún pago por parte del arrendatario HEVER ARMANDO ACOSTA PULIDO y el deudor solidario ORGA JAVIER ACOSTA CALA.

Dado que el señor HEVER ARMANDO ACOSTA PULIDO y el deudor solidario ORGA JAVIER ACOSTA CALA, no han pagado los cánones de arrendamiento, teniendo un saldo de más del 95.56% del canon de abril de 2022, adeudando en su totalidad los meses de mayo, junio y julio de 2022, se presenta una mora y por ende se configura un incumplimiento del contrato de arrendamiento.

2. PETICIONES

DECLARAR que los señores HEVER ARMANDO ACOSTA PULIDO y ORGA JAVIER ACOSTA CALA incumplieron el contrato de arrendamiento N° 0005 celebrado mediante documento privado de fecha 16/06/2016 con el señor CRISTIAN CAMILO FERNANDEZ ALZATE al incurrir en mora con la cancelación de los cánones de arrendamiento de abril, mayo, junio y julio de 2022 del inmueble ubicado en la carrera 22 No. 34-80 del Barrio Centro del Municipio de Bucaramanga.

DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento N°00005, suscrito entre señores HEVER ARMANDO ACOSTA PULIDO y ORGA JAVIER ACOSTA CALA, la cual tiene como objeto arrendar el inmueble Local N° 3 ubicado en la carrera 22 N° 34 -80, Barrio Centro del Municipio de Bucaramanga.

CONDENAR a los demandados a restituir al demandante CRISTIAN CAMILO FERNANDEZ ALZATE, el inmueble arrendado objeto del contrato que se refiere las pretensiones anteriores, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia; de no ser posible la restitución voluntaria del inmueble, se comisione a la autoridad competente para que se practique la correspondiente diligencia de lanzamiento.

CONDENAR a los demandados 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 mediante providencia del 03/08/2022 y en la misma providencia se advirtió a la parte demandada que para ser escuchada debía consignar los cánones adeudados o presentar los recibos de pago expedidos por el arrendador.

En cuanto a las notificaciones de los demandados, se evidenció en el archivo digital No.11 la notificación realizada al demandado HERVER ARMANDO ACOSTA PULIDO el 18/08/2022, pues así se encuentra demostrado en el expediente:

CERTIFICA QUE

El pasado Jueves 18 de Agosto de 2022 el interesado solicitó el envío de la NOTIFICACION ordenada por su Despacho de conformidad con el Art. 8 de la Ley 2213 del 13 de Junio de 2022, el Jueves 18 de Agosto de 2022 pagó los derechos de envío y salió a distribución.

La diligencia fue realizada el pasado Jueves 18 de Agosto de 2022 a las 17:38 horas.

Destinatario del Documento : HEVER ARMANDO ACOSTA PULIDO

Dirección Aportada: huver06@hotmail.com

Ciudad: EMAIL

El Documento fue recibido por quien dijo llamarse : .

Que su identificación es C.C. y/o Placa No. : .

Su número de contacto es: .

Quien atendió manifestó que: ACUSE DE RECIBIDO, MENSAJE DE DATOS EN LA BANDEJA DE ENTRADA DEL EMAIL DESTINATARIO, EL CORREO ELECTRÓNICO EXISTE. ENVIADO DESDE EL DÍA 18/08/2022 A LAS 5:38PM NO LEÍDO AUN SEGÚN PRUEBA ADJUNTA.

Respecto a la demandada ORGA JAVIER ACOSTA CALA, se evidencia que le fue remitida la notificación a través de correo electrónico el pasado 10/10/2022, veamos:



CERTIFICA QUE

El pasado Lunes 10 de Octubre de 2022 el interesado solicitó el envío de la NOTIFICACION ordenada por su Despacho de conformidad con el Art. 8 de la Ley 2213 del 13 de Junio de 2022, el Lunes 10 de Octubre de 2022 pagó los derechos de envío y salió a distribución.

La diligencia fue realizada el pasado Lunes 10 de Octubre de 2022 a las 09:38 horas.

Destinatario del Documento : ORGA JAVIER ACOSTA CALA

Dirección Aportada: javieracosta@hotmail.com

Ciudad: EMAIL

El Documento fue recibido por quien dijo llamarse : .

Que su identificación es C.C. y/o Placa No. : .

Su número de contacto es : .

Quien atendió manifestó que: ACUSE DE RECIBIDO, MENSAJE DE DATOS EN LA BANDEJA DE ENTRADA DEL EMAIL DESTINATARIO, EL CORREO ELECTRÓNICO EXISTE. ENVIADO DESDE EL DÍA 10/10/2022 A LAS 9:38AM NO LEÍDO AUN SEGÚN PRUEBA ADJUNTA.

De conformidad con lo anterior, y encontrándose debidamente notificada la parte demandada, sin que hasta la fecha existiera pronunciamiento alguno, se procede a dictar la sentencia que en derecho corresponda.

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.

Si bien es cierto tal normatividad regula de forma directa relaciones desprendidas del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, para el caso en comento, aplica de forma analógica en cuanto a su definición, pues las partes que en ella intervienen son idénticas, pese a que la génesis del contrato mismo dista pues está regulada en materia comercial y no civil.

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

La parte actora aportó copia del contrato de arrendamiento de inmueble denominado Local No. 3 ubicado en la carrera 22 N° 34 -80 del Barrio Centro del Municipio de Bucaramanga, en el cual se observa que el mismo fue celebrado el día 16/06/2016 entre CRISTIAN CAMILO FERNANDEZ ALZATE (arrendador) y los señores HEVER ARMANDO ACOSTA PULIDO y ORGA JAVIER ACOSTA CALA (arrendatario y deudor solidario), donde se estableció un canon de arrendamiento por valor de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000) pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

Así mismo, los linderos del inmueble objeto del contrato de arrendamiento se describieron, así:

CUARTA: LINDEROS: (local que hace parte del terreno de mayor extensión, insertados en la escritura N° 2353 del 10 de Agosto de 2010). Por el **NORTE**, en 5,3 metros con el acceso al segundo piso del local 11 N° 34-76, por el **SUR** en 5,3 metros con el local 2 N° 34-84, por el **ORIENTE** en 3,30 metros con el andén sobre la Carrera 22 y por el **OCCIDENTE** en 3,30 metros con el parqueadero de la Carrera 22 N° 34-68. **QUINTA:**

Si bien es cierto que el código de comercio guarda silencio frente a la definición del concepto de arrendamiento de local comercial y por lo mismo remite al aparato judicial a valerse de distintas fuentes normativas como lo es el código civil, también lo es, que este SI discrimina claramente las excepciones para mantener vigente el contrato que se haya celebrado y renovarlo, indicando:

“(…) Artículo 518. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

- **Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.**

- Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.
- Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva (...)

A su vez, el contrato de arrendamiento celebrado consigna en la CLAUSULA DÉCIMA QUINTA lo referente al incumplimiento:

“(...) DÉCIMA QUINTA: INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento o violación de cualesquiera de las obligaciones de EL ARRENDATARIO dará derecho a EL ARRENDADOR para dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad del desahucio ni de requerimientos privados o judiciales, a los cuales renuncia de manera general (...)”

La parte accionante indicó en el libelo de la demanda que la arrendataria incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento discriminados así: saldo del mes de abril de 2022, por valor de NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE (\$955.550), de los meses de mayo, junio y julio de 2022 por valor de UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$1.000.000), circunstancia respecto de la cual debía pronunciarse la parte demandada y no lo hizo.

2. ACTUACIÓN DEL DEMANDADO.

Según el Artículo 384 del C.G. del 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 la parte accionada no contestó la demanda, por ende, no aportó 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 13° C.G.P.

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

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 el arrendatario, 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.

Ahora bien, ante la falta de cumplimiento de la carga de la prueba a cargo del demandado (Artículo 167 del C.G. del P.), quien debía desvirtuar el incumplimiento en los pagos de los cánones de arrendamiento reclamados y los demás valores que hacen parte de la demanda, es viable igualmente tener por ciertos los hechos de los que se desprende tal incumplimiento los cuales se configuran como negaciones indefinidas al tenor del inciso final de la precitada norma.

Finalmente, se fija la suma de **OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$800.000)**, como agencias en derecho a cargo de la demandada y a favor de la parte demandante, suma que deberá ser incluída 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-16-10554 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** celebrado el 16 de octubre de 2016, entre **CRISTIAN CAMILO FERNANDEZ ALZATE** como arrendador y los señores **HEVER ARMANDO ACOSTA PULIDO** y **ORGA JAVIER ACOSTA CALA** (arrendatario y deudora solidaria) por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses discriminados así: saldo del mes de abril de 2022, por valor de **NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE (\$955.550)**, de los meses de mayo, junio y julio de 2022 por valor de **UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$1.000.000)** cada mes.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del bien inmueble descrito en la demanda, ubicado en la **CARRERA 22 N° 34 -80 LOCAL NO. 3 BARRIO CENTRO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA;** entrega que debe hacer la parte demandada en el término de **QUINCE (15) DIAS** siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, en caso de no hacerlo, se fijara fecha para llevar a cabo dicha entrega.

TERCERO: FIJAR la suma de **DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$200.000)**, 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.

CUARTO: CONDENAR en costas al demandado. Por Secretaría líquidense en la oportunidad legal.

QUINTO: ARCHIVAR el expediente, cumplido lo anterior.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

HELGA JOHANNA RIOS DURAN
JUEZ

Firmado Por:
Helga Johanna Rios Duran
Juez
Juzgado Municipal
Civil 011
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: **039fb926cfcb03c19c73c6c60103df4534ec35b9529c7d88ed348871d7917ff4**

Documento generado en 09/12/2022 12:20:42 PM

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