



YR

PROCESO: VEBAL SUMARIO RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: ALIANZA INMOBILIARIA S.A. (NIT. 804.009.532)
DEMANDADO: LUZ MARINA FLOREZ FLOREZ (C.C 1.094.778.611)
RADICADO: 680014003011-2022-00672-00
SENTENCIA No:

Bucaramanga, Veinte (20) de enero de dos mil veintitrés (2023)

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 10 de septiembre de 2021 mediante documento privado ALIANZA INMOBILIARIA S.A. Y LUZ MARINA FLOREZ FLOREZ, suscribieron contrato de arrendamiento para uso de VIVIENDA, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 35 # 23-51 APTO 704 EDIFICIO DORAL Barrio Antonia Santos del Municipio de Bucaramanga.

.- El contrato de arrendamiento se celebró por el término de 12 meses contados a partir del 14 de septiembre de 2021, prorrogándose por períodos iguales, automáticamente.

.- El arrendatario se obligó a cancelar inicialmente un canon mensual de \$900.000.00, más \$285.000.00 por concepto de administración; pago que se debía efectuar anticipadamente los Cinco (5) primeros días, en las oficinas del arrendador o en la entidad financiera designada para tal efecto.

.- El arrendatario incumplió con su obligación principal de cancelar las rentas mensuales, en el lugar y fecha estipulados en el contrato, adeudando a la fecha de la presentación de la demanda, los cánones de los meses de Junio, Julio, Agosto y Septiembre de 2022, por valor de \$900.000, cada uno; y los pagos de administración de los meses de Junio, Julio, Agosto y Septiembre de 2022, por valor de \$301.000, cada una.

2. PETICIONES

.- Se declare que LUZ MARINA FLOREZ FLOREZ, incumplió con el contrato de arrendamiento celebrado, por la mora en los cánones mencionados en el hecho cuarto del presente escrito.

.- Que como consecuencia de lo anterior, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre LUZ MARINA FLOREZ FLOREZ en su calidad de arrendatario y el arrendador ALIANZA INMOBILIARIA S.A.

.- Que declarándose judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito, debido al incumplimiento del arrendatario, y ante todo, porque lo permite la naturaleza DECLARATIVA del presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado tal y como se evidencia en la acápites de los fundamentos de derecho, solicito se reconozca el pago a cargo del arrendatario y en favor del arrendador, de la suma de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS M/TC (\$2.851.740)**, por concepto de clausula penal, conforme pactaron las partes en la CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA del contrato incumplido. La ejecución de dicha condena se efectuará, como es sabido, en el proceso ejecutivo correspondiente.



- Que se ordene la RESTITUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO, ubicado en la CALLE 35 # 23 - 51 APARTAMENTO 704 EDIFICIO DORAL DE BUCARAMANGA - SANTANDER, conforme los linderos relacionados, al demandante o al suscrito apoderado.
- Que de no darse cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, y para dichos efectos, se sirva el señor Juez fijar fecha y hora para la práctica de la diligencia de restitución.
- Sírvase señor Juez, condenar en costas procesales al demandado.

TRÁMITE Y NOTIFICACIÓN

Por reunir los requisitos legales la demanda se admitió según auto del Catorce (14) de octubre de dos mil veintidós (2022) 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 38 del C.G.P, consignando los cánones adeudados o presentando los recibos de pago expedidos por el arrendador.

La demandada se notificó a través de comunicación electrónica de conformidad con el decreto 806 de 2020, tal y como se deja ver en las Guía de comunicación electrónica Id mensaje **N. 485170**, con fecha de entrega de 10 de noviembre de 2022 (folio 3 anexo virtual N. 05), 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.

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 VIVIENDA y celebrado el día 10 de septiembre de 2021, (Allegado virtualmente dentro de la demanda el día 6/10/2022), en lo que se Observa: Arrendador ALIANZA INMOBILIARIA S.A., arrendataria: LUZ MARINA FLOREZ FLOREZ, objeto el arrendamiento del inmueble ubicado en la CALLE 35 # 23-51 APTO 704 EDIFICIO DORAL Barrio Antonia Santos del Municipio de Bucaramanga, con término de duración de Doce (12) meses inicialmente prorrogándose automáticamente.



Así mismo, dentro de la copia de la escritura N. 1919 del 7 de mayo de 2008, protocolizada en la Notaria Segunda del Círculo de Bucaramanga, allegada virtualmente dentro de la demanda, se describen los linderos del inmueble.

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. (…)”

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 CLAUSULA DECIMA OCTAVA, las causales de terminación del contrato por parte del arrendador, motivo en el que se circunscribe la presente actuación así:

“(…) DECIMA OCTAVA- EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de EL ARRENDATARIO, y especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá EL ARRENDATARIO dar por terminado el contrato e intentar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar... (…)”

En el mismo contrato celebrado entre las partes se pactó en la cláusula Tercera 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 los meses de Junio, Julio, Agosto y Septiembre de 2022, por valor de \$900.000, cada uno; y los pagos de administración de los meses de Junio, Julio, Agosto y Septiembre de 2022, por valor de \$301.000, cada una; circunstancia respecto de la cual debía pronunciarse la parte demandada y no lo hizo.

ACTUACIÓN DE LOS DEMANDADOS.

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 la parte accionada no contestó la demanda y por ende tampoco aportó 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 accionada 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 VIGÉSIMA PRIMERA 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 una suma equivalente a TRES MESES de canon de arrendamiento que esté vigente, cláusula que se hizo exigible con el incumplimiento del arrendatario en el pago de los cánones de arrendamiento. Por ende, es dable ordenar el pago de la cláusula penal pactada.

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.

Finalmente, se fija la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$2.700.000,00)**, 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 VIVIENDA celebrado entre ALIANZA INMOBILIARIA S.A. como arrendadora Y LUZ MARINA FLOREZ FLOREZ como arrendataria, el día 10 de septiembre de 2021, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de Junio, Julio, Agosto y Septiembre de 2022, por valor de \$900.000, cada uno; y los pagos de administración de los meses de Junio, Julio, Agosto y Septiembre de 2022, por valor de \$301.000, cada uno.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del bien inmueble descrito en la demanda, ubicado en la ubicado en la CALLE 35 # 23-51 APTO 704 EDIFICIO DORAL Barrio Antonia Santos del Municipio de Bucaramanga; entrega que debe hacer la parte demandada en el término de QUINCE (15) DÍAS siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, en caso de no hacerlo, se fijará fecha para llevar a cabo dicha entrega.

TERCERO: CONDENAR a la demandada LUZ MARINA FLOREZ FLOREZ, a PAGAR a ALIANZA INMOBILIARIA S.A., la suma de un **DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$2.700.000,00)**, equivalente a tres cánones de arrendamiento para la vigencia del presente año, por concepto de Cláusula penal conforme lo pactaron las partes en la Vigésima Primera del contrato incumplido.



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

QUINTO: FIJAR la suma de **NOVECIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$900.000,00)**, 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,

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: **b41caccf3b6b301efeeffd7dff2a96a7140cf05c638baca8a8d3c3f8105db53f**

Documento generado en 20/01/2023 10:14:06 AM

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