



PROCESO: VERBAL SUMARIO/RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANTE: INMOBILIARIA CLAVIJO TORRES LTDA.
DEMANDADO: SAUL LIZARAZO GOMEZ
RADICADO: 2019-00682-00
SENTENCIA: 8

Bucaramanga, seis (06) de julio del dos mil veinte (2020)

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 mayo del 2017 mediante documento privado INMOBILIARIA CLAVIJO TORRES LTDA. y el señor SAUL LIZARAZO GOMEZ; suscribieron contrato de arrendamiento para uso VIVIENDA, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 24 # 21-08/16, PRIMER PISO, BARRIO SAN FRANCISCO del Municipio de Bucaramanga.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de un (01) año contado a partir del 01 de mayo del 2017, prorrogándose por períodos iguales, automáticamente.

La arrendataria se obligó a cancelar inicialmente un canon mensual de \$800.000.00, pago que se debía efectuar anticipadamente los Cinco (5) primeros días, al arrendador.

La arrendataria 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: JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE y OCTUBRE a razón de OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS MCTE (\$859.000), cada mes.

2. PETICIONES

PRIMERA: Se declare terminado el contrato de arrendamiento de inmueble para uso VIVIENDA ubicado en la CARRERA 24 # 21-08/16, PRIMER PISO, BARRIO SAN FRANCISCO del Municipio de Bucaramanga, y celebrado el día 10 de Mayo del 2017, entre la INMOBILIARIA CLAVIJO TORRES LTDA. y el señor SAUL LIZARAZO GOMEZ; por incumplimiento del contrato en el pago de los cánones: JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE y OCTUBRE a razón de OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS MCTE (\$859.000), cada mes.

SEGUNDA: Se condene al demandado SAUL LIZARAZO GOMEZ, a restituir a la INMOBILIARIA CLAVIJO TORRES LTDA., el inmueble ubicado en la CARRERA 24 # 21-08/16, PRIMER PISO, BARRIO SAN FRANCISCO del Municipio de Bucaramanga.

TERCERA: Se condene al demandado SAUL LIZARAZO GOMEZ, a PAGAR a INMOBILIARIA CLAVIJO TORRES LTDA., la suma de \$2.577.000.000, por concepto de Cláusula penal conforme lo pactaron las partes en la cláusula décima octava del contrato incumplido.

CUARTO: Se condene al demandado al pago de las costas y gastos que se originen.

TRÁMITE Y NOTIFICACIÓN

Por reunir los requisitos legales la demanda se admitió según auto del doce (12) de Diciembre del dos mil diecinueve (2019) 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. El demandado se notificó por Aviso, sin proponer excepciones; de igual modo incumpliendo con lo dispuesto en el numeral 4 Inciso dos y tres 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 mayo del 2017, (fls. 05 al 12), en los que se observa: Arrendador INMOBILIARIA CLAVIJO TORRES LTDA., arrendatario: SAUL LIZARAZO GOMEZ, objeto el arrendamiento del inmueble ubicado en la CARRERA 24 # 21-08/16, I PISO, BARRIO SAN FRANCISCO del Municipio de Bucaramanga, canon que en la actualidad asciende a la suma de \$859.000.00 y término de duración UN AÑO Doce (12) meses inicialmente prorrogándose automáticamente.

Así mismo, dentro del escrito de demanda, se describen los linderos del inmueble así: POR EL NORTE, con muro que da al andén de la Calle 21; POR EL SUR, con muro que da a la zona común libre y de acceso a la edificación marcada con el # 21-16 de la Carrera 22, POR EL OCCIDENTE, con muro que da a la edificación marcada con el # 23-72 de la Calle 21, POR EL ORIENTE, con muro que da a la fachada que da al andén de la Carrera 24, POR EL NADIR, con entrepiso que sirve de piso a la unidad que ocupa, POR EL CENIT, en altura libre de entrepiso que sirve de cubierta a la unidad que ocupa y de piso a los apartamentos 201 y 202.

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 (...)”

La parte accionante indicó en el libelo de la demanda que el arrendatario incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento desde el mes de Junio a Octubre del 2019, circunstancia respecto de la cual debía pronunciarse la parte demandada y no lo hizo.

ACTUACIÓN DE LA PARTE DEMANDADA.

Según el art. 384 del C.G.P., cuando la demanda se fundamenta en la falta de pago, los accionados no serán oídos en el proceso sino hasta tanto demuestren que han depositado a órdenes del Juzgado el valor total de los arriendos adeudados o alleguen los recibos expedidos por el arrendador de los tres (3) últimos meses o, si fuere el caso, las consignaciones efectuadas de acuerdo a la ley y por los mismos periodos.

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, visible a folio 56, y como lo señala el numeral 3º del Artículo 384 del C.G. del P.

En esas condiciones, como el accionado 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 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.

Ahora bien, ante la falta de cumplimiento de la carga de la prueba a cargo de la demanda (art. 167 del C.G.P.), quien debía desvirtuar el incumplimiento en los pagos de los cánones de arrendamiento reclamados es viable igualmente tener por ciertos los hechos de los que se desprende tal incumplimiento los cuales e configuran como negaciones indefinidas al tenor del inciso final de la precitada norma y como consecuencia de ello es viable condenar al demandado al pago de la cláusula penal pactada en la cláusula décima Octava del contrato que dispone:



“(…) DÉCIMA OCTAVA – CLAUSULA PENAL. En caso de incumplimiento o el incumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que contrae el ARRENDATARIO por este documento, le acarreará, por ese solo incumplimiento o por el incumplimiento tardío, el pago de una suma igual a **tres (3) meses del arrendamiento vigente** al momento del incumplimiento o del cumplimiento tardío a título de pena....

Es decir, que es procedente condenar al pago de tres cánones vigentes al momento del incumplimiento, por tanto se condenará a los demandados al pago de la suma de \$2.577.000 a favor de la parte demandante.

Finalmente, se fija la suma de **SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$618.000,00)**, como agencias en derecho a cargo de los demandados 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-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 Judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la INMOBILIARIA CLAVIJO TORRES LTDA. como arrendador y el señor SAUL LIZARAZO GOMEZ, como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 24 # 21-08/16, I PISO, BARRIO SAN FRANCISCO del Municipio de Bucaramanga, alinderado como aparece en los acápites de este fallo.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del bien inmueble descrito en la demanda, ubicado en la CARRERA 24 # 21-08/16, I PISO, BARRIO SAN FRANCISCO del Municipio de Bucaramanga, alinderado como aparece en el escrito de la demanda y sus anexos, como consecuencia de lo consignado en el numeral primero de esta decisión.

TERCERO: SANCIONAR al demandado SAUL LIZARAZO GOMEZ, a PAGAR a la INMOBILIARIA CLAVIJO TORRES LTDA., la suma de **\$2.577.000**, por concepto de



Cláusula penal conforme lo pactaron las partes en la cláusula décima Octava del contrato incumplido. Por Secretaría liquídense en la oportunidad legal.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de **SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$618.000,00)**, suma que deberá ser incluida en la liquidación de costas.

QUINTO: ARCHIVAR el expediente, cumplido lo anterior.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

HELGA JOHANNA RIOS DURAN

JUEZ

Firmado Por:

HELGA JOHANNA RIOS DURAN

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 011 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:

6dc18866e1b7933b1823993b546f720b8a3e0e8c8135f1c64f5c23d58e77548b

Documento generado en 06/07/2020 03:13:48 PM