



YR

PROCESO: VEBAL SUMARIO - RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2021-00348-00
DEMANDANTE: CASA VELASCO MENESES INMOBILIARIA S.A.S
DEMANDADO: MARTHA VIVIANA DIAZ SANCHEZ
SENTENCIA No:

Bucaramanga, Veintiocho (28) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

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 05 de Septiembre de 2019 mediante documento privado CASA VELASCO MENESES INMOBILIARIA S.A.S Y MARTHA VIVIANA DIAZ SANCHEZ, suscribieron contrato de arrendamiento para uso de VIVIENDA, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 59 # 7-61 APARTAMENTO 404 TORRE 3 URBANIZACION PLAZA SAN MARCOS III ETAPA del Municipio de Bucaramanga.

.- El contrato de arrendamiento se celebró por el término de 12 meses contados a partir del 06 de septiembre de 2019, prorrogándose por períodos iguales, automáticamente.

.- El arrendatario se obligó a cancelar inicialmente un canon mensual de \$950.000.00, más la administración por valor de \$143.000.00; pago que se debía efectuar anticipadamente los Cinco (5) primeros días, en las oficinas del arrendador.

.- 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: cánones de los meses de ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO y JUNIO de 2021, cada uno por valor de \$950.000 y cuotas de administración por los meses de ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO y JUNIO de 2021, por valor de \$143.000, por mes, para un total de \$6.558.000.

2. PETICIONES

.- Se declare terminado el contrato de arrendamiento de inmueble para uso VIVIENDA, ubicado en la CALLE 59 # 7-61 APARTAMENTO 404 TORRE 3 URBANIZACION PLAZA SAN MARCOS III ETAPA del Municipio de Bucaramanga, y celebrado el día 05 de Septiembre de 2019, entre CASA VELASCO MENESES INMOBILIARIA S.A.S Y MARTHA VIVIANA DIAZ SANCHEZ, por incumplimiento del contrato en el pago de los cánones de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2021, cada uno por valor de \$950.000 y cuotas de administración por los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2021, por valor de \$143.000, por mes, para un total de \$6.558.000.

.- Se reconozca el pago a cargo del arrendatario y en favor del arrendador, de la suma de DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (2.850.000),



por concepto de clausula penal, conforme pactaron las partes en la CLAUSULA DECIMA SEGUNDA del contrato incumplido.

.- Se ordene la RESTITUCION INMEDIATA DEL INMUEBLE ARRENDADO, ubicado en la CALLE 59 # 7-61 APARTAMENTO 404 TORRE 3 URBANIZACION PLAZA SAN MARCOS III ETAPA del Municipio de Bucaramanga, conforme a 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.

TRÁMITE Y NOTIFICACIÓN

Por reunir los requisitos legales la demanda se admitió según auto del Trece (13) de Julio del dos mil Veintiuno (2021) 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. La demandada se notificó a través de comunicación electrónica de conformidad con el decreto 806 de 2020, tal y como se deja ver en la Guía Id mensaje N. 153980 con fecha de entrega de 15 de julio de 2021 (anexo virtual N. 09), 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 05 de Septiembre de 2019, (Allegado virtualmente dentro de la demanda el día 11/06/2021), en lo que se Observa: Arrendador CASA VELASCO MENESES INMOBILIARIA S.A.S, arrendataria: MARTHA VIVIANA DIAZ SANCHEZ, objeto el arrendamiento del inmueble ubicado en la CALLE 59 # 7-61



APARTAMENTO 404 TORRE 3 URBANIZACION PLAZA SAN MARCOS III ETAPA del Municipio de Bucaramanga, canon que en la actualidad asciende a la suma de \$950.000.00 y administración en la actualidad asciende a la suma de \$143.000.00, y término de duración Doce (12) meses inicialmente prorrogándose automáticamente.

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

“(...) DECIMA SEXTA- CAUSAS TERMINACION CONTRATO.....TERMINACION 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 presente contrato. (...)”

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 y la administración desde el mes de enero a junio de 2021, más los intereses hasta la presentación de la demanda, 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 13° C.G.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 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 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 3° 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 **CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$427.500,00)**, como agencias en derecho a cargo del demandado 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 artículo 5° numeral 1 única instancia literal a) del 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 para uso de VIVIENDA celebrado entre CASA VELASCO MENESES INMOBILIARIA S.A.S como arrendadora Y MARTHA VIVIANA DIAZ SANCHEZ como arrendataria, el día 05 de Septiembre de 2019, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de Enero a Junio de 2021.



SEGUNDO: ORDENAR la restitución del bien inmueble descrito en la demanda, ubicado en la CALLE 59 # 7-61 APARTAMENTO 404 TORRE 3 URBANIZACION PLAZA SAN MARCOS III ETAPA 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 MARTHA VIVIANA DIAZ SANCHEZ, a PAGAR a CASA VELASCO MENESES INMOBILIARIA S.A.S, la suma de \$2.850.000.00, 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 líquidense en la oportunidad legal.

QUINTO: FIJAR la suma de **CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$427.500,00)**, como agencias en derecho a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, la cual deberá ser incluida en la liquidación de costas.

SEXTO: ARCHIVAR el expediente, cumplido lo anterior.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LA JUEZ

Maria

MARIA CRISTINA TORRES MORENO