

JG

PROCESO: VERBAL SUMARIO - RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2019-00530-00
DEMANDANTE: INNOVAR CML INMOBILIARIA S.A.S. NIT.# 9007332171
DEMANDADO: OLGA LUCIA ACOSTA GALVIS. C.C.# 1.104.069.485
SENTENCIA No:

Bucaramanga, Veintiséis (26) de Noviembre de dos mil veintiuno (2021)

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 21 de octubre de 2018 mediante documento privado **INNOVAR CML INMOBILIARIA SAS** y **OLGA LUCIA ACOSTA GALVIS**, suscribieron contrato de arrendamiento para uso VIVIENDA, sobre el inmueble ubicado en la **CALLE 92 No. 56-77, BARRIO HACIENDA SAN JUAN DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA.**

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de 12 meses contados a partir del 22 de octubre de 2018, prorrogándose por períodos iguales, automáticamente.

El arrendatario se obligó a cancelar inicialmente un canon mensual de \$850.000; pago que se debía efectuar anticipadamente dentro de los primeros (5) días de cada mes, en las oficinas del arrendador o mediante pago electrónico si fuese autorizado por el arrendador.

El arrendatario incumplió con su obligación principal de cancelar las rentas y cuotas de administración 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 marzo, abril, mayo, junio y julio de 2019 a razón de ochocientos cincuenta mil pesos (\$850.000) cada mes.

2. PETICIONES

PRIMERA: Se declare que el día 22 de octubre de 2018, **INNOVAR CML INMOBILIARIA SAS** identificada con Nit. # 9007332171 y **OLGA LUCIA ACOSTA GALVIS** con C.C.# 1.104.069.485, celebraron **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** del inmueble ubicado en la **CALLE 92 No. 56-77, BARRIO HACIENDA SAN JUAN DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA.**

SEGUNDA: Se declare terminado el contrato de arrendamiento de inmueble para uso VIVIENDA ubicado en la **CALLE 92 No. 56-77, BARRIO HACIENDA SAN JUAN DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA,** y celebrado el día 22 de octubre de 2018, entre **INNOVAR CML INMOBILIARIA SAS** y **OLGA LUCIA ACOSTA GALVIS**, por incumplimiento del contrato en el pago de los cánones de los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio de 2019 a razón de ochocientos cincuenta mil pesos (\$850.000) cada mes.

TERCERA: Se condene a la demandada **OLGA LUCIA ACOSTA GALVIS**, a restituir a **INNOVAR CML INMOBILIARIA SAS**, el inmueble ubicado en la **CALLE 92 No. 56-77, BARRIO HACIENDA SAN JUAN DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA** y en caso de no cumplirse, fijar fecha para la diligencia de restitución.

CUARTA: Se condene a **OLGA LUCIA ACOSTA GALVIS**, al pago de la cláusula penal prevista en la cláusula **VIGESIMA** del contrato de arrendamiento.

QUINTA: Se condene a la demandada 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 veinticuatro (24) de Septiembre de 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. En este auto se dejó claro que el inmueble está ubicado en la ciudad de Bucaramanga, según lo encontrado en el certificado de tradición y libertad allegado al expediente.

Debido a la imposibilidad para realizar la notificación personal a la demandada **OLGA LUCIA ACOSTA GALVIS**, se emplaza mediante auto del 05 de febrero de 2020 (folio 52) anexo virtual No.01; posteriormente en auto del 10 de septiembre de 2020 se le nombra como curador Ad Litem (Anexo virtual N. 02 C1), a la Dra. **YURLEY VARGAS MENDOZA**, quien contesta la demanda manifestando que se atiene a lo probado dentro de la actuación procesal, sin presentar excepciones

Por lo anterior; no se ordena correr traslado de la contestación por cuanto no hay excepciones y tampoco se cumplió con el pago de los cánones de arrendamiento adeudados para ser escuchado el demandado, en consecuencia 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 22 de octubre de 2018, (Allegado dentro de la demanda el día 12/08/2019), en lo que se Observa: Arrendador **INNOVAR CML INMOBILIARIA SAS**, arrendataria: **OLGA LUCIA ACOSTA GALVIS**, objeto el arrendamiento del inmueble ubicado en la **CALLE 92 No. 56-77, BARRIO HACIENDA SAN JUAN DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA**, canon que asciende a la suma de \$850.000, y término de duración Doce (12) meses inicialmente prorrogándose automáticamente.

Así mismo, dentro del escrito de demanda, se describen los linderos del inmueble así: **POR EL NORTE**, en extensión de 5.40 metros aproximadamente, con el lote número 15 de la misma manzana; **POR EL ORIENTE**, en extensión de 11.00 metros aproximadamente, con la Carrera 55; **POR EL SUR**, en extensión de 5.40 metros aproximadamente, con la Calle 92; **POR EL OCCIDENTE**, en extensión de 11.00 metros aproximadamente, con el lote número 17 de la misma manzana.

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

“(…) **VIGESIMA OCTAVA.- CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR** además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos:

1) Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio. 2) Cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se de una destinación distinta a la pactada en contrato. 3) Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 4) Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente. 5) Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando el pago este a su cargo. 6) Cuando **EL PROPIETARIO** o **POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación. 7) Cuando el inmueble haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa... (…)”

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 la arrendataria incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento desde de los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio de 2019 a razón de ochocientos cincuenta mil pesos (\$850.000) cada mes, 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 la parte accionada contestó la demanda a través de Curadora Ad-Litem sin proponer excepciones y por ende no puede aportar 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 la accionada no se opuso en el término de traslado de la demanda, y en virtud de lo manifestado por apoderado demandante respecto de la entrega del bien inmueble a partir del 10 de diciembre del año 2019, no es necesario proferir sentencia ordenando la restitución sino declarando que el inmueble ya fue restituido.

Por otra parte, respecto de la cláusula penal la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria en Sentencia del 23/06/2000, 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 VIGESIMA 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 en el respectivo contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

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. Sin embargo en este caso se declarara ya restituido el bien inmueble objeto de la demanda de conformidad con lo indicado por la parte demandante dr. Manuel Fernando Gómez Becerra, en el escrito visible a folio 69 del anexo uno digital, donde indicó que la parte demandada hizo entrega del bien inmueble el día 10 de diciembre del año 2019, así mismo informó que el proceso seguía hasta sentencia con la única finalidad de lograr el reconocimiento de la cláusula penal debido al incumplimiento del contrato.

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 PARA VIVIENDA URBANA**, celebrado el 22 de octubre de 2018, entre **INNOVAR CML INMOBILIARIA SAS** como arrendadora y **OLGA LUCIA ACOSTA GALVIS** como arrendataria, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses: marzo, abril, mayo, junio y julio de 2019 a razón de ochocientos cincuenta mil pesos (\$850.000) cada mes.

SEGUNDO: DECLARAR YA RESTITUIDO el bien inmueble descrito en la demanda, ubicado en la **CALLE 92 No. 56-77, BARRIO HACIENDA SAN JUAN DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA.**

TERCERO: CONDENAR a la demandada **OLGA LUCIA ACOSTA GALVIS**, a pagar a **INNOVAR CML INMOBILIARIA SAS**, la suma de **DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE. (\$2.550.000)**, equivalente a tres cánones de arrendamiento para la vigencia del presente contrato, por concepto de clausula penal conforme lo pactaron las partes en la **CLAUSULA VIGECIMA** del contrato incumplido.



CUARTO: FIJAR la suma de **OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$800.000)**, 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.

QUINTO: CONDENAR en costas al demandado. Por Secretaría liquídense en la oportunidad legal.

SEXTO: ARCHIVAR el expediente, cumplido lo anterior.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

LA JUEZ,

Maria

MARIA CRISTINA TORRES MORENO