JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, dos de febrero de dos mil veintitrés

Culminado el trámite de esta instancia en el *proceso de Restitución de Bien Inmueble Arrendado* promovido por *Mayerly Paola Rodríguez Figueroa* contra *Alexis Manuel Chaparro Castillo* y *Reinaldo Alarcón Caicedo*, una vez constatado que no concurren vicios capaces de generar nulidad de lo actuado y que se estructuran los presupuestos procesales esenciales, se procede a dar aplicabilidad al artículo 384 numeral 3 del Código General del Proceso.

I. De la Demanda***Antecedentes***

Afirma la parte actora que el 15 de agosto de 2017 se celebró un contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la carrera 8 # 12 – 20 del municipio El Playón – Santander, en donde la demandante obró como arrendadora y los demandados como arrendatarios; asevera que la accionada ha incumplido la obligación de pagar los cánones desde el mes de *marzo de 2018* y hasta el *5 de noviembre de 2019* que es cuando se presentó la demanda.

Pretensiones

Con tales antecedentes depreca se declare la terminación del contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones, la restitución del bien y la condena en costas.

II. Trámite Procesal

El auto admisorio¹ se notificó al demandado *Alexis Manuel Chaparro Castillo* personalmente el 9 de octubre de 2020² y, el demandado *Reinaldo Alarcón Caicedo* mediante conducta concluyente el 15 de julio de 2022 tal y como se ordenó en providencia del 13 de julio de 2022³; quienes dejaron vencer en silencio el término de traslado. Es de advertir que, si bien el demandado *Reinaldo Alarcón Caicedo* ejerció actos de defensa, contestación de demanda y alegación de excepciones previas⁴, los mismos **no** se tuvieron en cuenta como quiera que no se satisfizo la carga procesal prevista en los incisos 2 y 3 del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso⁵, motivo por el cual y como hasta la fecha no se ha acreditado el pago de lo que se afirmó adeudarse por la parte demandante y tampoco los cánones causados con posterioridad a la presentación de la demanda, se impone aplicar la consecuencia procesal prevista por la disposición normativa antes referida en el sentido de no escuchar a los demandados.

III. CONSIDERACIONES**Problema jurídico**

Con ocasión de la controversia suscitada, el problema jurídico a dilucidar se circunscribe en determinar si la parte demandada ha incurrido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento y por tal motivo, debe terminarse el contrato.

Régimen Jurídico Aplicable al Caso.

Del contenido del artículo 1602 del Código Civil, se desprende que las estipulaciones acordadas en los contratos son las que informan en cada caso las obligaciones y los derechos establecidos por quienes en ellos intervienen; por consiguiente, lo estipulado es ley para las partes siempre y cuando no contravenga disposiciones de orden público. La ley, en primer lugar, le otorga relevancia y efectos jurídicos a la

¹ Visible en el folio 30 el archivo 001.

² Archivo 012 del expediente.

³ Visible en el archivo 009, obrante en la carpeta denominada “C003IncidenteNulidad15-06-2022”.

⁴ Obrantes en los archivos 103 al 106 del expediente y, 1 al 4

⁵ Mediante providencia del 17 de enero de 2023, archivo 118 del expediente.

voluntad de las partes, y sólo a falta de ésta, se aplican las normas sustanciales que son las que vienen a suplir la voluntad de los intervinientes en el acuerdo.

Cualquier violación o desconocimiento del contrato coloca a la parte en situación de incumplimiento del pacto, aspecto éste que legitima a la parte cumplida a reclamar la declaratoria de terminación del contrato y en su caso, el reconocimiento de perjuicios.

El contrato de arrendamiento encuentra su regulación en el artículo 1973 del código civil e implica conceder el “...goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio...” a cambio del pago de un precio determinado, amén que este contrato no está sometido a formalidad alguna, razón por la que puede ser verbal o escrito; entre las obligaciones del arrendatario están, entre otras, las de usar el bien para el fin pactado en el contrato y pagar el canon respectivo, como bien lo prescriben los artículos 1996 al 2007 íbidem, en tanto que el incumplimiento de las obligaciones da lugar a la terminación del arrendamiento según lo disponen los artículos 2000 y 2008 de la obra en cita.

Cuando se trata del arrendamiento de inmuebles destinados para desarrollar actos de comercio, además de las disposiciones anteriormente referidas, los artículos 518 al 523 del Código de Comercio regulan aspectos adicionales sobre la materia.

Del caso concreto

Las diligencias acreditan en el grado de certeza que entre las partes del presente asunto se suscribió el 15 de agosto de 2017 un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 8 # 12 – 20 del municipio El Playón – Santander, identificado con los linderos que allí se relacionan⁶ y destinado para actos de comercio.

Atendiendo el contenido de las *cláusulas 2 y 9* del citado contrato, se sabe que se pactó como una de las causales para terminar el alquiler la falta de pago del canon de arrendamiento; la parte actora afirma que no se han pagado los cánones pactados desde el mes de marzo de 2018 y hasta el *5 de noviembre de 2019* que es cuando se presentó la demanda, aunado al hecho que la parte demandada tampoco demostró haber pagado los que se causaron durante el proceso, por lo tanto, se acredita uno de los supuestos de hecho contenidos en el contrato de arrendamiento para pedir su terminación.

Amén de lo ya dicho, como la demandada no contestó ni probó el pago de los cánones adeudados, al tenor de lo dispuesto en el artículo 97 del Código General del Proceso, aplicable también en consideración a la sanción procesal frente al demandado *Reinaldo Alarcón Caicedo* por no cumplir lo previsto en los numerales 2 y 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, se ha tener por cierto el hecho consistente en el incumplimiento de pagar los cánones pactados, en consecuencia, procedente resulta declarar terminado el contrato de arrendamiento, la restitución del bien a la arrendadora, en tanto que como no hubo controversia en el presente litigio ante el silencio del extremo pasivo, no hay lugar a imponer condena en costas como lo dispone el artículo 365 íbidem.

Teniendo en cuenta que el contrato de alquiler es sobre un bien destinado para actos de comercio, se negará la pretensión tercera porque para el presente asunto no aplican las disposiciones del artículo 37 de la Ley 820, por mandato expreso del artículo 1 íbidem.

Finalmente, no se acoge el pedimento que hace la parte actora en los archivos 120 y 121 para que no se ordene la entrega mediante comisión porque dentro de las programación de audiencias y diligencias, la que es objeto del presente asunto *no* se podría programar antes del cuarto trimestre del presente año, de otra parte, evidente resulta que se cuenta con el medio idóneo expedito para cumplir con la entrega a través del auxilio comisario, razón por la cual debe sí la parte actora agotar las diligencias respectivas para que *el despacho comisario se radique oportunamente*, advirtiendo en todo caso al comisionado sobre la necesidad de darle prioridad a la entrega aquí ordenada y evitar cualquier medida dilatoria.

⁶ Visibles en el archivo 001 folios 32 al 36 del expediente.

En mérito de lo expuesto, el *Juez Sexto Civil del Circuito de Bucaramanga*, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: *Declarar la terminación del contrato de arrendamiento* suscrito el 15 de agosto de 2017 entre *Mayerly Paola Rodríguez Figueroa* como arrendadora, con *Alexis Manuel Chaparro Castillo* y *Reinaldo Alarcón Caicedo* como *inquilinos*, sobre el inmueble ubicado en la carrera 8 # 12 – 20 del municipio El Playón – Santander, identificado con los linderos que allí se relacionan, por *incumplimiento en el pago de los cánones pactados*, acode con las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: *Ordenar* a la parte *demandada* que dentro de los *cinco días* posteriores a la notificación de esta providencia proceda a restituir a la parte actora el bien inmueble objeto del contrato que aquí se termina.

Parágrafo: - En el evento que *no* se produzca la entrega en el plazo antes referido, previa manifestación de la parte actora, se dispone desde ahora librar despacho comisorio al Alcalde Municipal de El Playón para que proceda a ejecutar dicha orden, a quien por lo demás se le confiere la facultad de subcomisionar si lo estima necesario para el *expedito* cumplimiento de la comisión; advirtiendo al comisionado sobre la necesidad de darle *prioridad* a la entrega aquí ordenada y evitar cualquier medida dilatoria.

TERCERO: *Negar* la pretensión tercera por lo referido en el segmento considerativo.

CUARTO: Sin condena en costas por lo expuesto; en firme esta sentencia y una vez verificado su cumplimiento, archívense las diligencias.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Edgardo Camacho Alvarez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 006
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: **99123edaecc7abb292d744ba5faf917d9360fb2235f90089a6871bd7fa247ab8**

Documento generado en 02/02/2023 10:53:17 AM

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