

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga, dos de febrero de dos mil veintiuno

Culminado el trámite de esta instancia en el *proceso de Restitución de Bien Inmueble Arrendado* promovido por **Ramiro Quintana Carvajal, Benigno Quintana Carvajal y Alix Angustias Daza Gelves** contra **Remy I.P.S. S.A.S., Juan Carlos Trujillo Velásquez y Carolina Holguín Tafur**, una vez constatados que no concurren vicios capaces de generar nulidad de lo actuado y que 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 16 de febrero de 2018 se celebró un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 57 #17B – 27 de Bucaramanga, en donde los demandantes obraron como arrendadores y los demandados como arrendatarios; asevera que la accionada ha incumplido la obligación de pagar los cánones desde el 16 de marzo de 2019 y hasta el 31 de octubre de 2019 que es cuando se presentó la demanda.

Pretensiones

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

II. Trámite Procesal

En el auto admisorio¹ se dispuso la notificación a la demandada, quienes una vez enterados del presente asunto dejaron vencer en silencio el término del traslado².

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

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 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

¹ Al folio 43 del archivo número 5 obra el auto en cita.

² Así lo acreditan las diligencias y se corrobora con el informe de notificación del archivo número 24 del expediente,

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 *ibídem*, 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 16 de febrero de 2018 el ***contrato de arrendamiento*** del inmueble ubicado en la calle 57 #17B – 27 de Bucaramanga, identificado con los linderos que allí se relacionan³.

Atendiendo el contenido de la *cláusula 16* del citado contrato, se sabe que se pactó como una de las causales para terminar el arrendamiento la falta de pago de uno o más cánones de arrendamiento; la parte actora afirma que no se han pagado los cánones pactados desde el 16 de marzo de 2019 y hasta el 31 de octubre 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 curso del 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, al tenor de lo estatuido por el artículo 97 del Código General del Proceso se ha de tener por cierto el hecho consistente en el incumplimiento de pagar los cánones adeudados, en consecuencia, procedente resulta declarar terminado el contrato de arrendamiento, la restitución del inmueble a los arrendadores, 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 *ibídem*.

Finalmente, en los términos del artículo 384 numeral 7 del CGP y conforme a la petición que hace el apoderado de la parte demandada en los ***archivos 18 y 19***, deberá prestar caución en la suma de \$865.181.342,3 que corresponde a los cánones causados y para garantizar el cumplimiento de esta sentencia, dentro de los tres días posteriores a la notificación del presente proveído.

En mérito de lo expuesto, el suscrito *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 16 de febrero de 2018 entre **Ramiro Quintana Carvajal, Benigno Quintana Carvajal y Alix Angustias Daza Gelves** como arrendadores y **Remy I.P.S. S.A.S., Juan Carlos Trujillo Velásquez y Carolina Holguín Tafur** como inquilinos, sobre el inmueble ubicado en la calle 57 #17B – 27 de Bucaramanga, identificado con los linderos que allí se relacionan, por *incumplimiento en el pago de los cánones pactados*, acorde con las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: *Ordenar* a la *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 del actor, se dispone desde ahora librar despacho comisorio al Alcalde Municipal de

³ En los folios 8 al 18 obra el contrato en comentario.

Bucaramanga 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.

TERCERO: Sin condena en costas por las razones aquí vertidas.

CUARTO: Ordenar a la parte demandada que preste la caución referida en el segmento considerativo, dentro de los tres días posteriores a la notificación de la presente sentencia.

QUINTO: En firme esta sentencia y una vez verificado su cumplimiento, archívense las diligencias.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

EDGARDO CAMACHO ALVAREZ

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 006 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE 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:

c28f5564013b2a47cea1ac22bd7acbe9c8fe59d03ce8744f67a83436d4c8cde6

Documento generado en 02/02/2021 02:42:21 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>