

## JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno

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

### *II. Trámite Procesal*

En el auto admisorio<sup>1</sup> se dispuso la notificación a la parte demandada, quienes una vez enterados del presente asunto dejaron vencer en silencio el término del traslado<sup>2</sup>.

### *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 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.

<sup>1</sup> Al folio 30 del archivo número 1 obra el auto en cita.

<sup>2</sup> Así lo acreditan las diligencias y se corrobora con el informe de notificación del archivo número 54 del expediente.

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 relacionan<sup>3</sup> 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 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 ni probó el pago de los cánones adeudados, 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 pactados, en consecuencia, procedente resulta declarar terminado el contrato de arrendamiento, la restitución del inmueble 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 *ibídem*.

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 *ibídem*.

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 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*, acorde 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.

**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**

<sup>3</sup> En el archivo 01 folios 32 al 36 obra el mencionado contrato.

**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: **2412b4f253f1a9ea24495bbce14adea08c1765c07b2134ba39e1debc062da5f0**  
Documento generado en 26/11/2021 09:52:45 AM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**