

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga dieciseis de diciembre de dos mil veinte

SENTENCIA ANTICIPADA

R/do: 009-2020

D/te: CONTINENTAL DE BIENES S.A.S.

D/do: CORPORACIÓN CLUB SOCIAL LA FONDA DE SINALOA

Procesos: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

CONTINENTAL DE BIENES S.A.S., por intermedio de apoderado judicial, presento demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, contra la CORPORACIÓN CLUB SOCIAL LA FONDA DE SINALOA, para que mediante sentencia se hagan las siguientes,

PRETENSIONES:

1. Se declare terminado el contrato de arrendamiento para vivienda celebrado entre CONTINENTAL DE BIENES S.A.S., en calidad de arrendador y LA CORPORACIÓN SOCIAL LA FONDA DE SINALOA arrendataria, suscrito el 22 de mayo de 2018, sobre el inmueble ubicado en la carrera 34 No. 32-65 apartamento 505 del edificio PRADO 34 de BUCARAMANGA, por incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento pactado en el contrato.
2. Se ordene a la arrendataria CORPORACION CLUB SOCIAL LA FONDA DE SINALOA, restituir al arrendador CONTINENTAL DE BIENES S.A.S., el inmueble ubicado en la carrera 34 No. 32-64 apartamento 505 del edificio PRADO 54 de BUCARAMANGA.
3. Que no sea escuchada la arrendataria CORPORACIÓN CLUB SOCIAL LA FONDA DE SINALOA, en el proceso, hasta tanto consigne los cánones adeudados.
4. De no entregar en forma voluntaria el inmueble, dentro del término de la ejecutoria de la sentencia, se ordene la práctica de la diligencia de entrega

del inmueble, en los términos del artículo 384 del C.G.P., comisionando al funcionario competente.

5. Se condene en costas procesales a la parte demandada.

HECHOS:

1. Entre CONTINENTAL DE BIENES S.A.S., como arrendador y la CORPORACIÓN SOCIAL LA FONDA DE SINALOA arrendataria, suscribieron contrato de arrendamiento para vivienda el 22 de mayo de 2018, por el inmueble ubicado en la carrera 34 No. 32-65 apartamento 505 del edificio PRADO 34 de BUCARAMANGA.

2. En la cláusula quinta del contrato de arrendamiento de vivienda, se pactó como canon de arrendamiento el que en la actualidad es la suma de SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRECIENTOS VEINTISIETE PESOS (\$789.327).

3. La entidad arrendataria incurrió en mora del canon de arrendamiento, administración y servicios desde el mes de julio de 2018, de manera que ha incumplido con lo pactado en el contrato de arrendamiento.

4. Que a la fecha el arrendatario no ha hecho entrega del inmueble arrendado.

Por auto de fecha treinta y uno (31) de enero de dos mil veinte (2020) se admitió la demanda, la que no fue posible notificar en forma personal a la parte demandada CORPORACIÓN CLUB SOCIAL LA FONDA DE SINALOA, por lo que se solicitó el emplazamiento.

Por auto de treinta (30) de julio de dos mil veinte (2020) se ordenó el emplazamiento del demandados CORPORACION CLUB SOCIAL LA FONDA DE SINALOA, conforme a lo ordenado en el artículo 10 del Decreto 806 de 2020, el que vencido el término se nombró como curador ad litem de la demandado al Dr. GABRIEL JAIME PEREA, quien contesto la demanda en los siguientes términos:

A LOS HECHOS:

Al primero, tercero, cuarto, séptimo, octavo, noveno, son ciertos.

Al segundo, parcialmente cierto, ya que las partes pactaron como canon de arrendamiento en la cláusula quinta (5ª) la suma de SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS (\$765.000).

Al quinto y sexto, no le consta.

A LAS PRETENSIONES:

Se opone a las pretensiones de la demanda.

EXCEPCIONES DE FONDO.

Primera excepción: "FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES EN EL PODER." De ella dice que en el poder de la demanda no se identifica plenamente a la demandada CORPORACIÓN CLUB SOCIAL LA FONDA DE SINALOA EN LIQUIDACIÓN, tal como lo establece el artículo 82 del C.G.P.

Segunda excepción: "FALTA DE LEGITIMACIÓN PARA DEMANDAR." De ella dice que LA CORPORACIÓN CLUB SOCIAL LA FONDA DE SINALOA, se encuentra desde el 16 de octubre de 2018 en liquidación, como se observa en el RUES, por tal motivo la demandante debió haber demandado a la CORPORACIÓN CLUB SOCIAL LA FONDA DE SINALOA-EN LIQUIDACIÓN, para que su liquidador la represente, como lo ha señalado el Consejo de Estado.

Tercera excepción: "FALTA DE REQUISITOS PARA DEMANDAR." Señala que dentro del libelo de la demanda no se aprecia anexos y pruebas certificado de existencia y Representación Legal de la demandada CORPORACIÓN CLUB SOCIAL LA FONDA DE SINALOA-EN LIQUIDACIÓN, tal como lo establece el artículo 84 del C.G.P.

Corrido el traslado de las excepciones de fondo presentadas por el curador ad litem de la demandada, la parte demandante por intermedio de su apoderada judicial, les dio respuesta en los siguientes términos:

A la primera excepción, señala que esta excepción no está llamada a prosperar, ya que como se dijo la parte demandada puede estar en proceso de liquidación, la situación no ha sido puesta en conocimiento del demandante en forma legal.

A la segunda excepción, señala, igualmente no está llamada a prosperar, porque la demandada puede estar en proceso de liquidación, sin que a la fecha se haya notificado a la parte demandante, o se haya puesto en conocimiento de tal situación, para proceder hacerse parte como acreedor de la sociedad demandada. En caso de que la parte demandada se encuentre en proceso de liquidación, el mismo debe ser puesto en conocimiento del demandante, con el fin de que haga valer su crédito pues, a la fecha el arrendatario continúa ocupando el bien inmueble arrendado, generando un

perjuicio irremediable a la parte demandante, pues se continua generando obligaciones económicas mes a mes sin ninguna fórmula de arreglo.

A la primera excepción señala que no tiende a prosperar, pues tal requisito se acreditó con la presentación de la demanda y fue calificado por el juzgado en su momento procesal.

CONSIDERACIONES

Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convención; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia.

El artículo 1602 del C.C., enseña: “Que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”

El artículo 22 de la Ley 820 de 2003, señala: 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, reajustes dentro del término estipulado en el contrato de arrendamiento. (...)”

El artículo 384 del C.G.P., señala:

(...)

“4. inciso segundo: Si la demanda se fundamenta en la falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con las pruebas allegadas con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondiente a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y sí no lo hiciera dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de las consignaciones efectuadas en proceso ejecutivo. (...)”

Pues bien, El contrato de arrendamiento fue suscrito entre la empresa CONTINENTAL DE BIENES BIENCO SAS arrendadora, y la CORPORACIÓN CLUB SOCIAL LA FONDA DE SINALOA arrendatario, por el inmueble ubicado en la carrera 34 No. 32-65 edificio PRADO 34 P-H Barrio EL PRADO, apartamento 505 de Bucaramanga, el que en su cláusula QUINTA se estipuló la suma de \$765.000

como canon de arrendamiento mensual, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual, por anticipado, al arrendador o a su orden, cuya vigencia era inicialmente de un año a partir del 01-06-2018.

En la cláusula DÉCIMA SÉPTIMA, se estipulo entre otras como causal de terminación del contrato c. El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato, o sea en los términos de la cláusula quinta del contrato de arrendamiento.

El numeral 1º del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, establece una de las circunstancias en que el contrato de arrendamiento se puede terminar en forma unilateralmente por parte del arrendador en este caso CONTINENTAL DE BIENES BIENCO S.A.A. ., cual es: "La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato de arrendamiento."

Pues bien, la causal solicitada por el arrendador CONTINENTAL DE BIENES BIENCO SAS., para dar por terminado en contrato de arrendamiento en forma unilateral con el arrendatario CORPORACIÓN CLUB SOCIAL LA FONDA DE SINALOA, es el no pago de los cánones de arrendamiento de los meses de junio a diciembre de 2018, enero a diciembre de 2019, y los que va corrido de éste año 2020, no se ha consignado a órdenes del juzgado, ningún mes de arrendamiento.

Ahora bien, para que el arrendatario CORPORACIÓN CLUB SOCIAL LA FONDA DE SINALOA, pudiera escucharse dentro del proceso, debía, en los términos del artículo 384 del C.G.P., hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total de los cánones adeudados, o presente los tres (3) últimos recibos de pago de los cánones de arrendamiento expedidos por el arrendador, y consignar a órdenes del juzgado los cánones causados mes a mes, para ser oído.

Pues bien, dentro de las pruebas aportadas al proceso, no se aprecia, que se haya hechos las consignaciones de que trata el artículo 383 del C.G.P, numeral 4º , para que se pueda oír al demandado dentro del proceso, igualmente dentro del desarrollo del proceso, no canceló ningún arrendamiento causado.

En consecuencia, no se puede oír al demandado CORPORACIÓN CLUB SOCIAL LA FONDA DE SINALOA, dentro del proceso, por no haber cancelado los cánones de arrendamiento adeudados, ni los causados dentro del transcurso del proceso, por lo tanto, no se hace ninguna referencia a las excepciones presentadas por el señor curador ad litem de la parte demandada, CORPORACIÓN CLUB SOCIAL LA FONDA DE SINALOA, por lo tanto de da por terminado el proceso por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

En mérito de los expuesto, EL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE

primero: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre CONTINENTAL DE BIENES SAS (Arrendadora) y la CORPORACIÓN CLUB SOCIAL LA FONDA DE SINALOA (arrendataria), por el inmueble ubicado en la carrera 34 No. 32-65, apartamento 505 Edificio PRADO 34 de Bucaramanga, comprendido dentro de los linderos descritos en él contrato de arrendamiento suscrito

