

Radicado : 2021-00206-00
Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante : FRANCISCO ANTONIO CUY MALAVER
Demandados : LUIS ALBERTO ORJUELA GUTIERREZ, DEINE MARITZA TORRES LISCANO, LUIS ALBERTO ORJUELA BARRETO, DIEGO ERWIN ORJUELA GUTIERREZ, LUZ NANCY GUTIERREZ DE ORJUELA y ANGIE KATHERINE RAMIREZ ARDILA.

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIA MULTIPLE**

Bucaramanga, **16 SEP 2021**

Se procede a resolver de fondo el proceso Declarativo verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, promovido por FRANCISCO ANTONIO CUY MALAVER, quien actúa a través de apoderada judicial, en contra de LUIS ALBERTO ORJUELA GUTIERREZ, DEINE MARITZA TORRES LIZCANO, LUIS ALBERTO ORJUELA BARRETO, DIEGO ERWIN ORJUELA GUTIERREZ, LUZ NANCY GUTIERREZ DE ORJUELA y ANGIE KATHERINE RAMIREZ ARDILA, mayor de edad y de esta vecindad, toda vez que para este momento se encuentran debidamente agotados los pertinentes ritos procesales.

PRECEDENTES

Indica la parte actora, que 1º de marzo de 2020, el demandante FRANCISCO ANTONIO CUY MALAVER en calidad de arrendador y los demandados como arrendatarios y codeudores, celebraron contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 13 No. 13-19 Barrio Gaitán de Bucaramanga.

Señala, que el canon de arrendamiento se pactó en la suma de \$850.000 mensuales, el cual debía ser cancelado en forma anticipada dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Que como causal de terminación del contrato y restitución del inmueble invoca la mora en el pago del canon de arrendamiento de los siguientes meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre noviembre, diciembre de 2020 y enero y febrero de 2021, por valor de \$850.000, por valor total de \$9.350.000 de los cuales realizaron abonos por la suma de \$2.970.000, quedan un saldo adeudado de \$6.380.000. Igualmente adeudan servicios públicos por la suma de 2.069.175.-

Como consecuencia de los anteriores hechos, elevó las siguientes pretensiones:

La terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, por incumplimiento en que incurrieron los arrendatarios, al dejar de cancelar los cánones de arrendamiento pactado correspondiente a los meses de abril a diciembre de 2020 y enero y febrero de 2021.

Se ordene la entrega del inmueble, comisionando al funcionario competente para practicar la diligencia de lanzamiento.

Se condene a los demandados a pagar además de los cánones adeudados, la suma de \$2.550.000 por concepto de cláusula penal, como lo establece el contrato en caso de incumplimiento de las obligaciones pactadas.

Que se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

Radicado : 2021-00206-00
Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante : FRANCISCO ANTONIO CUY MALAVER
Demandados : LUIS ALBERTO ORJUELA GUTIERREZ, DEINE MARITZA TORRES LISCANO, LUIS ALBERTO ORJUELA BARRETO, DIEGO ERWIN ORJUELA GUTIERREZ, LUZ NANCY GUTIERREZ DE ORJUELA y ANGIE KATHERINE RAMIREZ ARDILA.

TRÁMITE PROCESAL

Al reunir los requisitos exigidos por la Ley, la demanda fue admitida mediante auto del 9 de junio del 2021, del cual fueron notificados los demandados LUIS ALBERTO ORJUELA GUTIERREZ, DEINE MARITZA TORRES LISCANO, LUIS ALBERTO ORJUELA BARRETO, LUZ NANCY GUTIERREZ DE ORJUELA, DIEGO ERWIN ORJUELA GUTERREZ Y ANGIE KATHERINE RAMIREZ ARDILA, mediante aviso entregado el 3 de agosto de 2021, según consta en certificado de la empresa de correos a folio 61, corriendo el término del traslado por el término de ley y la parte demandada guardó completo silencio.

Corresponde, entonces, definir el mérito de las pretensiones, sin que haya lugar a debate probatorio ni a término de alegaciones, por así disponerlo el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso.

CONSIDERACIONES

Es procedente decidir de fondo, pues concurren a cabalidad en el *sub-lite* los presupuestos procesales que así lo autorizan. En efecto nos encontramos ante una demanda idónea, es competente este juzgado para decidir la controversia, y tienen los extremos de la litis capacidad tanto para ser parte como para comparecer al proceso. Además, no se observa irregularidad de tal entidad que tenga la virtud de anular la actuación.

De igual forma, están las partes legitimadas en la causa por activa FRANCISCO ANTONIO CUY MALAVER, como por pasiva los señores LUIS ALBERTO ORJUELA GUTIERREZ, DEINE MARITZA TORRES LISCANO, LUIS ALBERTO ORJUELA BARRETO, LUZ NANCY GUTIERREZ DE ORJUELA, DIEGO ERWIN ORJUELA GUTERREZ Y ANGIE KATHERINE RAMIREZ ARDILA, habida cuenta que son las personas que celebraron el contrato de arrendamiento que sirve de base al presente proceso.

Ahora bien, toda obligación, sin excepción, responde a un motivo, a una razón de ser (*sine causa nulla obligatio*), es decir, que debe su vida, en una palabra, a cuando menos una de las fuentes de las obligaciones. En este sentido, la personas resultan obligadas, ya porque contratan, o porque manifiestan válidamente una declaración de voluntad, bien porque incurren en un hecho ilícito, o incluso resultan directamente obligadas por la ley (art. 1494 del Código Civil).

El contrato, como bien es sabido, constituye la fuente más fecunda e importante de las obligaciones, por ser el instrumento más adecuado del que disponen las personas para regular en forma voluntaria sus relaciones jurídicas con otras, con el fin de satisfacer sus necesidades y servicios y el art. 1602 del C. Civil consagra el postulado de la normatividad de los actos jurídicos, según el cual los contratos legalmente celebrados son ley para las partes, de suerte que los contratantes se obligan a cumplir cabalmente y de buena fe las obligaciones que de ellos demandan y cada contratante se halla sujeto a lo que se obligó, por tanto tiénese que aquél que no lo haga puede verse obligado por el otro a hacerlo, o bien puede ése otro destruir el vínculo que lo ató ante el incumplimiento del primero, en ambos casos, con indemnización de perjuicios, si se desea.

Con relación al contrato de arrendamiento, el artículo 2000 del C. Civil establece como una de las obligaciones del arrendatario el pago del precio o renta; asimismo, de conformidad con el numeral 1º del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, el arrendador puede solicitar unilateralmente la terminación del contrato de arrendamiento, ante la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

Radicado : 2021-00206-00
 Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
 Demandante : FRANCISCO ANTONIO CUY MALAVER
 Demandados : LUIS ALBERTO ORJUELA GUTIERREZ, DEINE MARITZA TORRES LISCANO, LUIS ALBERTO ORJUELA BARRETO, DIEGO ERWIN ORJUELA GUTIERREZ, LUZ NANCY GUTIERREZ DE ORJUELA y ANGIE KATHERINE RAMIREZ ARDILA.

Con base en el incumplimiento en el que han incurrido los arrendatarios, persigue la parte demandante poner término a la relación tenencial de los demandados, pues bien claro es que el tenedor se comprometió a pagar los cánones de arrendamiento mensualmente, obligación que dejó de cumplir desde el mes de enero de 2020, pues no han cancelado desde esa fecha.

En el auto admisorio de la demanda de este proceso, se conminó a los demandados a ponerse al día con los cánones adeudados, pero se observa que no han cumplido, pues no se allegó prueba que así lo demostrara, máxime cuando fueron notificados en debida forma de la presente acción.

En la demanda se dijo que el arrendatario no ha pagado cánones, y al ser ésta una afirmación indefinida la carga de la prueba le corresponde a éstos, por lo que eran ellos exclusivamente quienes debían acreditar si realizaron los pagos, pero no lo hicieron.

Entonces, ante el silencio y total displicencia de la pasiva, no queda otra alternativa a este Despacho que tener demostrado el incumplimiento y, con él, configurada la causal de terminación del contrato de arrendamiento –mora- y en consecuencia se abre paso a la pretensión de restitución de inmueble, condenando en costas a la parte pasiva.

De otro lado, frente a la pretensión de condenar al pago de la cláusula penal pactada en el contrato, en aplicación del Art. 1601 del C. Civil, que hace referencia a la Cláusula Penal enorme y otorga al Juez la facultad para moderarla, a ello se procederá por considerarla excesiva, por tanto, y con fundamento en la citada norma, se dispondrá reducir la cláusula penal al monto equivalente a dos canon de arrendamiento, es decir, a la suma de \$1.700.000

Corolario de lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el Acuerdo N°. PSAA16-10554 de Agosto 5 de 2016, se señalara la suma de novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos m/cte (\$908.526), como agencias en derecho, a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, valor que se incluirá en la respectiva liquidación de costas.

Ahora bien teniendo en cuenta que la parte demandante en escrito presentado el 5 de agosto de 2021, informó que los demandados desocuparon el inmueble y entregaron las llaves al propietario, no hay lugar a ordenar la restitución del mismo.

Suficiente lo anterior para que el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple 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, por incumplimiento del mismo, -mora en el pago de los cánones de arrendamiento- que fuera celebrado entre FRANCISCO ANTONIO CUY MALAVER en condición de arrendador, y LUIS ALBERTO ORJUELA GUTIERREZ y DEINE MARITZA TORRES LISCANO como arrendatarios y LUIS ALBERTO ORJUELA BARRETO, LUZ NANCY GUTIERREZ DE ORJUELA, DIEGO ERWIN ORJUELA GUTIERREZ y ANGIE KATHERINE RAMIREZ ARDILA como coarrendatarios, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 13 No. 13-19, Barrio Gaitán de la ciudad de Bucaramanga.

SEGUNDO: CONDENAR a los demandados LUIS ALBERTO ORJUELA GUTIERREZ, DEINE MARITZA TORRES LISCANO LUIS ALBERTO ORJUELA BARRETO, LUZ NANCY GUTIERREZ DE ORJUELA, DIEGO ERWIN ORJUELA GUTIERREZ y ANGIE KATHERINE RAMIREZ ARDILA, en la suma de UN MILLON SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.700.000), por concepto de cláusula penal a favor del demandante FRANCISCO

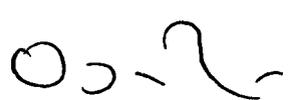
Radicado : 2021-00206-00
Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante : FRANCISCO ANTONIO CUY MALAVER
Demandados : LUIS ALBERTO ORJUELA GUTIERREZ, DEINE MARITZA TORRES LISCANO, LUIS ALBERTO ORJUELA BARRETO, DIEGO ERWIN ORJUELA GUTIERREZ, LUZ NANCY GUTIERREZ DE ORJUELA y ANGIE KATHERINE RAMIREZ ARDILA.

ANTONUO CUY LAMAVER, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO: Condénese a la parte demandada al pago de las costas que en la instancia se hayan causado a favor de la parte actora. Liquidense por secretaria, incluyendo para tal efecto la suma de novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos m/cte. (\$908.526), equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente, como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


ALIX YOLANDA REYES VASQUEZ
Juez

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La Providencia anterior es notificada por anotación en ESTADOS No. <u>91</u> hoy,
17 SEP 2021

OSCAR ANDRES RAMIREZ BARBOSA SECRETARIO