JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA
Veintidós (22) de abril de dos mil veintiuno (2021)

RADICADO ÚNICO:	47-001-40-53-004-2019-00539-00
PROCESO:	VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE(S):	ULDIS ARELIS PÉREZ MAESTRE
DEMANDADOS(S):	LIZETH C. MORA RUIZ RAMÓN MORA PINZÓN

Agotadas en legal forma las etapas procesales pertinentes, y de conformidad con lo normado por el art. 278, en concordancia con la regla 3ª del inciso 1º del art. 384 del Código General del Proceso, procede el despacho a proferir la determinación de fondo que ponga fin a la instancia, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES:

1. Al trámite en cuestión acudió la referida accionante pidiendo se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ella, en calidad de arrendadora, y los llamados a juicio, como arrendatarios, respecto de un inmueble de su propiedad ubicado en la Calle 19 Nro. 3-32, celebrado el 1º de enero de 2015, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento. Como consecuencia de ello, deprecó se condene a su contraparte a restituir el bien objeto del aludido pacto en las mismas condiciones en que lo recibieron y a cancelar la suma de $41.730.000 a título de cláusula penal, así mismo que se disponga su lanzamiento en caso de que no se verifique la entrega voluntaria, que no se les escuche hasta tanto cancelen los cánones adeudados, así como también a soportar las costas procesales, en caso de oposición.

2. El soporte factual de tales pedimentos puede compendiarse así:

- Principia su relato indicando que el 1º de enero de 2015 se suscribió el aludido contrato entre las partes aquí en contienda y en las calidades ya señaladas, del cual se desprende que para el año 2019 el canon de arrendamiento ascendía a $13.910.000, los cuales debían ser pagados los cinco primeros días de cada mes.

- Asevera que a la fecha de presentación de la demanda, los encartados le adeudaban $55.640.000, correspondientes a cuatro meses de arriendo, a partir de agosto de 2019, los cuales se han negado a saldar, muy a pesar de haber sido requeridos en tal sentido y que, inclusive, intentó conciliar el asunto pero fue imposible llegar a un acuerdo.

3. La demanda se admitió por auto del 3 de febrero de 2020, en el que también se dispuso correr traslado al extremo pasivo y se ordenó a la parte accionante prestar caución para acceder a las cautelas solicitadas, cumplido lo cual se accedió a lo así deprecado.

   Tras verificarse en legal forma el enteramiento del extremo pasivo, éste concurrió pidiendo que se declarara la terminación del contrato, sin manifestar oposición alguna ni acreditar el pago de los cánones que se denunciaron como adeudados. Así mismo, dejaron a disposición del despacho las llaves del inmueble, acompañado de una serie de fotografías del estado en que encontraba el mismo.

   La demandante solicitó al Juzgado se le entregaran las llaves, a lo cual se accedió mediante auto del 14 de diciembre de 2020, verificándose dicha entrega el 18 de diciembre siguiente.

Atendiendo la regla 3ª del inciso 1º del art. 384 del Código General del Proceso, como quiera que no se presentó oposición dentro del término de traslado, se procede a emitir la determinación que en derecho corresponda, para lo cual basten las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Sea lo primero precisar que los presupuestos procesales como demanda en forma, competencia, capacidad para ser parte y capacidad procesal, se encuentran plenamente satisfechos en el *sub exámine*, amén de que no se avista causal de nulidad que pueda restar validez a lo actuado, lo que abre paso a que este despacho entre a definir el fondo del asunto.

Corresponde entonces al Juzgado entrar a analizar si están dadas las condiciones para declarar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en contienda y que, como consecuencia de ello, se condene al extremo encartado a restituir el inmueble en cuestión, así como también a soportar la derivada de la cláusula penal pactada.

En ese orden de ideas, se tiene que el no pago de la renta pactada entre los contratantes, es un hecho negativo o indefinido que, a voces del último inciso del artículo 167 del Código General del Proceso, no requiere prueba, siendo esa la razón por la que la parte accionante no está obligada a demostrar ese no pago y, por ende, la carga de la prueba se invierte y le corresponde a la orilla pasiva acreditar lo contrario.

Por su parte, el art. 384 ídem, ha establecido unos requisitos previos a la presentación de la demanda que, cumplidos, permiten al juez de instancia pronunciarse sobre el fondo del asunto, mediante sentencia estimatoria o no de las pretensiones, teniéndose que en este caso el presupuesto principal, esto es, el contrato de arrendamiento, se adosó a la demanda.

Lo que es relevante para la litis, es la determinación si los arrendatarios incurrieron en mora o no en el pago de los cánones de arrendamiento, lo que da lugar a la terminación de la relación contractual por incumplimiento.

Se define la mora del deudor como el retraso en el cumplimiento de la prestación contrario a derecho, por una causa imputable a aquel. La obligación que tiene el arrendatario de pagar el precio convenido está condicionada a que el arrendador le permita el uso y goce pacífico de la cosa alquilada.

El arrendatario debe cancelar el precio o renta al arrendador o a la persona que esté autorizado para recibir el pago del precio o renta y los reajustes, si los hubiere, debe hacerse durante el plazo estipulado en el contrato, pues su no cancelación es un hecho violatorio de la principal obligación contractual del arrendatario.

Lo anterior implica que la no cancelación de las rentas dentro del término estipulado en el contrato, opera como causal autónoma que le permite al arrendador dar por terminada la relación contractual.

En el sub - examine se acompañó el original del contrato de arrendamiento de local comercial, lo que constituye prueba de la relación contractual y la causal alegada es la mora en el pago, la cual debe tenerse por demostrada ya que la parte demandada no consigno lo adeudado ni mucho menos formuló oposición, pues antes por el contrario allegó escrito en el que pidió se declarara la terminación.

La ausencia probatoria a que se acaba de hacer alusión, da pie para que también se tengan por ciertos los hechos en los que se fundó el reclamo de la demandante, lo que abre paso triunfal a que se imponga a los encartados la condena por la cláusula penal contenida en la cláusula quinta del contrato, cuyo tenor señala que el monto de la misma ascenderá a tres veces el valor del canon vigente al momento de iniciar la acción de restitución. Así, como para el año 2019, fecha en que se radicó la demanda, el canon ascendía a $13.910.000, la aludida sanción será de $41.730.000.

De igual modo, el extremo pasivo deberá soportar la condena en costas, para lo cual se fijará a título de agencias en derecho la suma de $2.086.500, ello de conformidad con lo dispuesto por le Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, mediante Acuerdo Nro. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

Finalmente, se precisa, que las medidas cautelares decretadas se levantarán si la parte demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente, dentro de los 30 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, tal como lo dispone el inciso 3º de la Regla 7ª del art. 384 del C.G.P.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre los señores **ULDIS ARELIS PÉREZ MAESTRE** y **LIZETH C. MORA RUIZ** y **RAMÓN MORA PINZÓN**, por el no pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de agosto a noviembre de 2019, sobre el bien ubicado en la Calle 19 Nro. 3-32 de esta ciudad, atendiendo las consideraciones expuestas *supra.*

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR** la **ENTREGA** del inmueble a la parte demandante, por parte de los demandados, una vez ejecutoriada esta sentencia, personalmente o por conducto de su apoderado(a).

TERCERO: CONDENAR a los señores LIZETH **C. MORA RUIZ** y **RAMÓN MORA PINZÓN** a pagar a la señora **ULDIS ARELIS PÉREZ MAESTRE,** por concepto de cláusula penal, la suma equivalente a $41.730.000.

CUARTO: **CONDENAR** en costas al extremo vencido. A título de agencias en derecho se fija la suma de $2.086.500, ello de conformidad con lo dispuesto por le Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, mediante Acuerdo Nro. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

QUINTO: COMISIONAR al señor **ALCALDE DE LA LOCALIDAD DOS HISTÓRICA RODRIGO DE BASTIDAS**, a fin de que se sirva llevar a cabo la diligencia de entrega, en la eventualidad de que el extremo demandado no lo haga de manera voluntaria.

SEXTO: DAR POR TERMINADO el proceso, **CANCELAR** su radicación y **ARCHIVAR** el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONARDO DE JESÚS TORRES ACOSTA
Juez