



RADICADO No. 68001-40-03-008-2019-00110-00

PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: PROFESIONALES EN ADMINISTRACIÓN DE BIENES RAICES S.A.S. PROBIENES S.A.S

DEMANDADOS: CARLOS GUILLERMO MALDONADO RAMIREZ

Bucaramanga, Diecinueve (19) de Marzo de Dos Mil Veinte (2020)

Efectuado el estudio de rigor, este despacho no observa irregularidad alguna que pueda configurar una causal que invalide la actuación, por lo que en aplicación al artículo 230 de la Constitución Política, se procede a su estudio de fondo con el propósito de efectuar el pronunciamiento que finiquite esta instancia.

I. LA DEMANDA

PROFESIONALES EN ADMINISTRACIÓN DE BIENES RAICES S.A.S. PROBIENES S.A.S, a través de apoderada judicial, demandó a CARLOS GUILLERMO MALDONADO RAMIREZ, para que por el trámite del proceso verbal sumario de Restitución de Inmueble arrendado se resolviera lo siguiente:

1. Declarar que el demandado [en su calidad de arrendatario], incumplió el contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la CALLE 104 D PEATONAL No 15D BIS-22 APTO 401 CONJ RES "PRIETO PINZON" P.H. BARRIO PALACE LAS DELICIAS DE BUCARAMANGA – SANTANDER, por la mora en el pago de los cánones de arriendo correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre del año 2018 y enero y febrero del año 2019.
2. Declarar terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la CALLE 104 D PEATONAL No 15D BIS-22 APTO 401 CONJ RES "PRIETO PINZON" P.H. BARRIO PALACE LAS DELICIAS DE BUCARAMANGA – SANTANDER, celebrado el 23 de Abril de 2016 entre PROFESIONALES EN ADMINISTRACIÓN DE BIENES RAICES S.A.S. PROBIENES S.A.S en calidad de arrendador y CARLOS GUILLERMO MALDONADO RAMIREZ, como arrendatario.
3. Ordenar al demandado CARLOS GUILLERMO MALDONADO RAMIREZ, le restituyan a la sociedad demandante, el bien inmueble mencionado en el numeral anterior.
4. Condenar al pasivo al pago de la cláusula penal equivalente a la suma DOS MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (2.410.800) por el incumplimiento del contrato de arrendamiento, conforme a lo pactado en la cláusula décima novena de dicho documento negocial.
5. Adelantar o comisionar para la diligencia de entrega, en caso de que las demandadas no lo hagan voluntariamente.
6. Condenar al demandado al pago de las costas del proceso.

Las anteriores pretensiones fueron sustentadas en los siguientes:



II. HECHOS RELEVANTES

- 1.- Entre PROFESIONALES EN ADMINISTRACIÓN DE BIENES RAICES S.A.S. PROBIENES S.A.S, y CARLOS GUILLERMO MALDONADO RAMIREZ, este último en calidad de arrendatario, se celebró un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la CALLE 104 D PEATONAL No 15D BIS-22 APTO 401 CONJ RES "PRIETO PINZON" P.H. BARRIO PALACE LAS DELICIAS DE BUCARAMANGA – SANTANDER, por el término de un (1) año contado a partir del 25 de Abril de 2016.
- 2.- El canon actual mensual es la suma de OCHOCIENTOS TRES MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE (\$803.600) los cuales debían ser pagados el día cinco (5) del mes en forma anticipada.
- 3.- Al día de la presentación de esta demanda, el arrendatario adeudaba los cánones comprendidos desde el mes de Octubre de 2018 hasta Febrero de 2019

III. DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA Y SU NOTIFICACION

Mediante proveído del 4 de Abril de 2019, este Despacho admitió la demanda instaurada por PROFESIONALES EN ADMINISTRACIÓN DE BIENES RAICES S.A.S. PROBIENES S.A.S en contra de CARLOS GUILLERMO MALDONADO RAMÍREZ.

El auto admisorio de la demanda fue notificado a la parte demandante por la anotación de estados número 57 del 5 de Abril de 2019.

Al demandado, no fue posible notificarle en forma personal el comentado proveído, razón por la cual una vez surtido el emplazamiento en la forma que dispone el Art. 293 del C.G.P., efectuadas las publicaciones y vencido el término para comparecer sin que el mencionado demandado lo hubiere hecho, el Juzgado le designo Curador Ad-Litem, con quien se surtió la notificación referida el 2 de Diciembre de 2019, quien en su oportunidad contestó la demanda y propuso como excepciones de fondo las que denominó "PRESCRIPCIÓN" y "GÉNERICA"

Mediante providencia del 28 de Enero de 2020, se hizo control de legalidad en el presente asunto judicial dejándose sin efecto la constancia secretarial obrante al folio 57, mediante la cual se corrió traslado de los exceptivos anteriormente enunciados y, se requirió a la parte demandada para que – en el término de tres (3) días contados - diera cumplimiento a lo ordenado en el auto admisorio en lo referente a consignar a nombre del demandante [y por intermedio del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA] los dineros por concepto de cánones adeudados, so pena de tener por no contestada la demanda.

Vencido dicho término, sin que se evidenciare cumplimiento por parte del pasivo a lo requerido, este despacho mediante auto del 10 de Febrero de 2020, tuvo por no contestada la demanda.

El 30 de enero de 2020, la apoderada de la parte demandante informo al Despacho que el inmueble dado en arrendamiento se tuvo por entregado el 18 de enero de 2020, y solicito continuar el tramite por el resto de las pretensiones.



IV. CONSIDERACIONES

El artículo 1973 del Código Civil definió el arrendamiento como: “un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

A su vez, es importante exponer que son elementos esenciales de este tipo de contratos: i) la cosa arrendada, ii) el precio o canon y iii) el consentimiento de las partes, sin los cuales el contrato no produce efecto alguno o degeneraría en otro contrato.

La Corte Suprema de Justicia ha señalado en múltiple Jurisprudencia sobre la materia que *«el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza. **De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, (...) en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes»***

Por su parte, el artículo 384 del Código General del Proceso reglamenta lo concerniente al proceso de Restitución de Inmueble arrendado señalando que *“Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: 1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria. 2. Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa. 3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución. 4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción. Si la demanda se fundamenta en 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 la prueba allegada 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, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.....”*

En el caso de marras, tenemos que como la causal que se argumenta en la demanda es el presunto incumplimiento del arrendatario consistente en la falta de pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de octubre de 2018 hasta el mes de Febrero de 2019, se establecen como elementos axiológicos de la acción, de acuerdo a la normativa aplicable, los siguientes: a) Existencia de relación contractual de arrendamiento vigente entre las partes y respecto del inmueble a que se contraen las súplicas de la demanda; b) que tal contrato ostente naturaleza de vivienda urbana, c)



Legitimación en los intervinientes; y d) Incumplimiento del contrato por parte del arrendatario que dé lugar a la terminación del contrato.

Tales elementos se encuentran acreditados, conforme se deriva de la prueba documental arrojada al proceso consistente en el contrato de arrendamiento celebrado sobre el bien inmueble ubicado en la CALLE 104 D PEATONAL No 15D BIS-22 APTO 401 CONJ RES "PRIETO PINZON" P.H. BARRIO PALACE LAS DELICIAS DE BUCARAMANGA – SANTANDER, visto a folios 3 al 7 del expediente.

De tal documento se deriva las siguientes conclusiones:

1. La existencia de la relación contractual vigente entre las partes.
2. El contrato de arrendamiento ostenta la naturaleza de vivienda urbana
3. La legitimación de la entidad demandante, como arrendadora, para solicitar la restitución del bien entregado en arrendamiento y la aptitud de CARLOS GUILLERMO MALDONADO RAMÍREZ, para afrontar las súplicas de la demanda en su condición de arrendatario.

En cuanto al Incumplimiento del contrato por parte del arrendatario que dé lugar a la terminación del contrato, tenemos que, la entidad demandante invoco la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, hecho que no fue controvertido ni desvirtuado por el Curador Ad-Litem designado para representar al demandado, dentro del término otorgado para contestar la demanda.

Así las cosas, y comoquiera que se hallan reunidos los presupuestos procesales, habrán de despacharse favorablemente las pretensiones de la entidad actora y en consecuencia se declarara la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento del arrendatario en el pago de la renta mensual; y se condenará al demandado CARLOS GUILLERMO MALDONADO RAMÍREZ al pago de DOS MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (2.410.800) por concepto de la cláusula penal pactada en la cláusula decima novena del contrato de arrendamiento, y al pago de las costas a favor de la parte actora.

En cuanto a la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento, téngase en cuenta que el mismo fue entregado el 18 de enero de 2020, según lo informado por la apoderada de la parte demandante.

V. DECISION.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE.

PRIMERO.- DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la CALLE 104 D PEATONAL No 15D BIS-22 APTO 401 CONJ RES "PRIETO PINZON" P.H. BARRIO PALACE LAS DELICIAS DE BUCARAMANGA – SANTANDER, celebrado el 23 de Abril de 2016 entre PROFESIONALES EN ADMINISTRACIÓN DE BIENES RAICES S.A.S. PROBIENES S.A.S en calidad de arrendador y CARLOS GUILLERMO MALDONADO RAMIREZ, como arrendatario, por la mora en el pago de la renta mensual, conforme a lo expuesto en la parte motiva.



SEGUNDO.- TENER en cuenta que el 18 de enero de 2020 el bien inmueble dado en arrendamiento fue restituido, según la manifestación hecha por la apoderada de la parte demandante.

TERCERO.- CONDENAR a CARLOS GUILLERMO MALDONADO RAMÍREZ al pago de la suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (2.410.800) por concepto de CLAUSULA PENAL a favor de la demandante, dado el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

CUARTO.- CONDENAR a la parte demandada en las costas del proceso. Practíquese la correspondiente liquidación por secretaría.

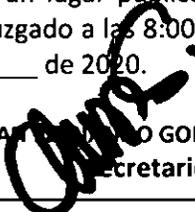
QUINTO.- ARCHIVAR el expediente, una vez cumplido lo anterior.

NOTIFÍQUESE,


MARTHA JULIANA RIVERA GARCÍA
Jueza

**JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE
BUCARAMANGA**

El auto anterior se notifica a las partes por anotación en la lista de Estados No. ____ fijado en un lugar público de la Secretaría de este juzgado a las 8:00 A.M., de hoy ____ de ____ de 2020.


CHRISTIAN FERNANDO GONZÁLEZ SERRANO
Secretario

