

Radicado 2019-434

Demandante: Cooperativa de Transportadores El Motilón Limitada.

Demandado: Carmen Cecilia González Ramirez.

Proceso: Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado.

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, doce de mayo del dos mil veinte

Procede el despacho a proferir la SENTENCIA ANTICIPADA que en derecho corresponda, dentro del presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, teniendo en cuenta que la demandada no podrá ser escuchada en esta causa como más adelante se explicará, lo que conlleva entonces a que no haya pruebas por practicar, lo anterior de conformidad con el artículo 384 numeral tercero, en consonancia con el 278 numeral segundo del C. General del Proceso.

LA DEMANDA:

Nos cuenta el demandante que en esta ciudad el día 01 de enero del 2011 se firmó un contrato de arrendamiento de un inmueble ubicado en la calle 31 No 22-41 Casa de Huéspedes, del barrio Antonia Santos de Bucaramanga, entre las partes de esta litis.

Que el término fue de doce meses y que se prorrogará de acuerdo a lo establecido en la cláusula décima del contrato.

Además describe los linderos del predio.

Que el canon pactado fue de \$1.300.000.00 pagaderos en forma anticipada los cinco primeros días de cada mes y que se incrementará anualmente de acuerdo al IPC inmediatamente anterior y que actualmente se encuentra en la suma de \$1.770.138.00 según lo establecido en el contrato de arrendamiento.

Que el demandado incumplió con la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló, por lo que **incurrió en mora en el pago de la suma de \$23.121.246.00.** correspondiendo al valor acumulado durante los años, 2016, 2017, 2018 y 2019.

Que en repetidas ocasiones le ha solicitado verbalmente la restitución del inmueble y el pago de los cánones adeudados pero ha hecho caso omiso.

Pide que se declare terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 31 No 22- 41 CASA DE HUESPEDES con matrícula inmobiliaria 300-

290111 celebrado entre COOPMOTILON LTDA en calidad de arrendador y CARMEN CECILIA GONZALEZ RAMIREZ en calidad de arrendataria.

Que se le ordene a la demandada restituirle al demandante el citado inmueble en el mismo estado en que lo recibió.

Y que no se escuche a la demandada durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados desde el mes de febrero del 2016 y hasta la fecha.

Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega de conformidad con el artículo 308 del C. General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente.

Y que se condene a la demandada a pagar los gastos y costas del proceso.

DEL TRAMITE:

Reunidos los requisitos de ley, la demanda fue admitida conforme al auto calendado el día 05 de agosto del 2019, fl. 53 y así mismo se dispuso dar traslado de la misma al extremo pasivo, por el término de ley.

La providencia en mención le fue notificada de manera personal el día 09 de octubre del 2019, según se aprecia al folio 58 del expediente.

DEL CUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA DEMANDADA, DE LA CARGA DE CONSIGNAR EL VALOR DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO QUE INDICA LA PARTE DEMANDANTE COMO ADEUDADOS, PARA GOZAR DEL DERECHO A SER OIDA

Lo primero que hay que afirmar es que la demandada no será oída dentro de la presente causa por las razones que a continuación se expresan:

El artículo 384 numeral 4 inciso segundo del C. General del Proceso, es muy claro en señalar que si la demanda se fundamenta en la falta de pago, (para el caso concreto de la renta o parte de ella), este no será oído en el proceso, sino hasta tanto demuestre que ha consignado por los medios que esta norma autoriza, EL VALOR TOTAL QUE DE ACUERDO CON LA PRUEBA ALLEGADA CON LA DEMANDA tienen los cánones.

De manera que es el VALOR TOTAL y no lo que el demandado considere.

Si observamos el folio 47 del expediente, en el texto de la demanda se dice que la demandada está en mora de pagar el canon de arrendamiento, desde el año 2016 en adelante, en un monto de \$23.121.246.00, acumulado del año 2016 al año 2019.

Si miramos la contestación de la demanda al folio 70 del expediente, podemos observar que la demandada dice que para ser oída en el proceso, aporta la consignación de depósito judicial a nombre del demandante, por un valor de \$2.646.410.00 correspondiente según dice la parte pasiva, a los meses que supuestamente se adeudan.

Esto es suficiente para no ser oída, sin que sea necesario entrar a mirar, el otro aspecto relacionado con el hecho de si consignó o no oportunamente los cánones que se han causado durante el proceso.

Esto último también lo exige el artículo en mención en su numeral 4 inciso tercero.

Es que el hecho de que la demandada ALEGUE NO DEBERLOS, no la exime de cumplir con la carga que venimos mencionando.

En esta circunstancia se deben depositar los canones que indica el demandante y de manera completa, para lo cual utilizará la cuenta de depósitos judiciales del despacho y el juzgado RETENDRA ESOS VALORES HASTA LA TERMINACION DEL PROCESO.

Así las cosas nos queda claro que la demandada no puede ser oída.

Sin embargo a manera de simple comentario podemos decir que la demandada planteaba su defensa, en el hecho de encontrarse al día en el pago de los cánones, pues según ella en el contrato de arrendamiento no se pactó ningún incremento y como tal para poderlo realizar el arrendador debía notificarle al arrendatario, en la forma dispuesta en la ley 820 del 2003 artículo 20 y no lo hizo.

Incluso que por tratarse de un establecimiento comercial las normas aplicables para aumento de cánones serían los artículos 518 y 524 del C de Cio.

De otra parte que existía un convenio de empleados y que por eso se le realizaba un descuento en el hospedaje de los conductores de la empresa y que dicho subsidio se descontaba del arriendo.

Que no tiene objeción en entregar el inmueble, pero si en relación con el cobro de los incrementos.

Que de buena fe y por la persecución del arrendador empezó a cancelar más de lo pactado en el contrato.

En últimas no se opone a que se declare terminado el contrato, pero que no le sigan exigiendo esas sumas erróneas de dinero.

CONSIDERACIONES:

Se encuentran reunidos los presupuestos procesales para definir de fondo este asunto toda vez que no se observan irregularidades constitutivas de nulidad que deban ser declaradas de oficio o puestas en conocimiento de las partes.

En virtud del numeral 3 del artículo 384 del C. General del Proceso, en este tipo de pleitos si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Y es que como se dijo en precedencia, en este caso, la demandada no puede ser oída, lo que equivale a decir que en el fondo no se opuso.

Veamos entonces:

Se sabe que el negocio jurídico del arrendamiento es un acuerdo de voluntades consensual, en el cual las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por ese goce.

De otra parte el tema de la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva está acreditado, pues junto con la demanda se aportó la prueba del contrato de arrendamiento celebrado entre la demandante y la demandada y que aquí se hace valer como fuente de derechos y obligaciones.

Dicha relación contractual aparece celebrada entre personas capaces que prestaron libremente su consentimiento y no hay prueba de que el objeto y la causa sean ilícitos, es decir, cumple con las exigencias legales que consagra el artículo 1502 del C. Civil.

Ahora descendiendo al caso presente, en torno a la mora que argumenta la parte demandante ha incurrido la parte demandada, en el pago de los cánones de arrendamiento, tenemos lo siguiente:

El despacho sencillamente va a partir de la base que el contrato celebrado entre las partes, establece como canon de arrendamiento la suma de \$1.300.000.00 mensuales, según se lee al folio 2 del expediente, **sin que sea necesario entrar a mirar la legalidad o no de los incrementos, pues se hace absolutamente innecesario en esta lid, quizás lo sea en otro escenario judicial.**

Lo que afirma la parte demandante es que la demandada incumplió con la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló, por lo que **incurrió en mora en el pago de la suma de \$23.121.246.00.** correspondiendo al valor acumulado durante los años, 2016, 2017, 2018 y 2019.

Simplemente si echamos un vistazo al folio 31 del expediente, nos encontramos con un documento que sirvió de anexo a la demanda y que consiste en un estado de cuenta, de la Cooperativa de Transportadores el Motilón Ltda, gestión financiera y contable, en referencia con la casa de huéspedes de Bucaramanga, materia de este proceso, firmado por el revisor fiscal, el contador y el jefe de cartera de dicha cooperativa.

Se aprecia en dicho documento que en los **meses de febrero y noviembre del año 2016 no fueron cancelados por la demandada los cánones de arrendamiento correspondientes a esos periodos.**

Esto ya es más que suficiente para que las pretensiones de esta demanda estén llamadas a la prosperidad.

Pero lo mismo ocurrió en relación con los **meses de febrero y diciembre del año 2017, pues tampoco fueron cancelados los cánones de esos periodos**, lo que refuerza aún más los argumentos para la prosperidad de la acción, pues simplemente dicho de otra manera la mora alegada se halla absolutamente demostrada.

El documento del folio 31 encuentra respaldo igualmente en el certificado obrante al folio 30, firmado por el revisor fiscal, contador y jefe de cartera de la entidad demandante, en el que se afirma que la demandada se encuentra en mora acumulada de los años 2016 al 2019, en la suma de \$23.121.246.00 referente al inmueble que nos ocupa.

En el folio 83 aparece un estado de cuenta que trajo la parte demandada como anexo y que obviamente no se va a tener en cuenta por lo dicho en precedencia, pero que en el fondo concuerda con el no pago de los meses de febrero y noviembre del 2016 y febrero y diciembre del 2017.

Además de lo anterior en el descorrer de las excepciones (Folio 115) que tampoco tiene sentido haberlo realizado, pues se le dio traslado al demandante de unas excepciones propuestas por la demandada sin que se le pudiera oír, pero en todo caso también se afirma que la pasiva dejó de cancelar el canon del mes de mayo del 2019 y la demanda según se aprecia al folio 43 se presentó el 18 de junio del 2019 y no se puede entender que esto ocurrió por la consignación que hizo la demandada en la cuenta de depósitos judiciales del juzgado pues la misma se efectuó el 24 de octubre del 2019. Ver folio 80.

Así las cosas existía un acuerdo de voluntades el cual está demostrado con el contrato de arrendamiento, celebrado entre la parte arrendadora y la parte arrendataria, esta última quien se obligó a pagar en forma mensual el respectivo canon de arrendamiento.

Lo que alega el demandante es que la demandada viene con una mora acumulada, desde el mes de febrero del año 2016 hasta el mes de junio del año 2019, según se lee a los folios 47 y 48 del expediente y a no dudarlo tiene razón la parte actora, **por lo menos en los meses que el despacho analizó, esto es, febrero y noviembre del 2016 y febrero y diciembre del 2017, sin que repetimos, sea necesario entrar a mirar más aspectos relacionados con el tema.**

Según lo dispone la ley 820 del 2003 en su artículo 9 numeral 1, es deber del arrendatario pagar el precio del arrendamiento en el plazo estipulado en el contrato y además en el lugar convenido y su incumplimiento acarrea la solicitud de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, de conformidad con el artículo 22 numeral 1 de la misma ley.

Por lo discurrido, la causal invocada de mora en el pago del arrendamiento se encuentra debidamente probada con la afirmación de la parte arrendadora demandante, en razón a que no ha sido desvirtuada por el extremo pasivo con la prueba del hecho afirmativo del pago. (Art. 167 del C. General del Proceso.)

Por lo tanto, cabe entonces decretar la terminación del contrato con sus órdenes consecuenciales, por mora en el pago de los cánones adeudados y de conformidad con el numeral 3 del artículo 384 del C. General del Contrato, ordenando el lanzamiento solicitado y condenando a la demandada al pago de las costas.

Finalmente se dispone hacerle entrega a la parte demandante del título judicial consignado por la parte demandada, de que tratan los folios 80 y 81 del expediente, pues la demandada no le desconoció el carácter de arrendador.

En virtud de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO 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 del inmueble ubicado en la calle 31 No 22- 41 CASA DE HUESPEDES con matrícula inmobiliaria 300-290111 celebrado entre COOPMOTILON LTDA en calidad de arrendador y CARMEN CECILIA GONZALEZ RAMIREZ en calidad de arrendataria, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Ordenar a la demandada que haga entrega del inmueble descrito en el punto anterior a la parte demandante o su apoderado, so pena de proceder al lanzamiento, lo cual obviamente no se podrá llevar a cabo sino después del 30 de junio del 2020, conforme lo dispuso el artículo 1 del decreto 579 del 15 de abril del 2020.

TERCERO: Comisionar a la Alcaldía de Bucaramanga, para la práctica de la diligencia de lanzamiento.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense.

QUINTO: Se fija como agencias en derecho a favor de la parte demandante y en contra de la parte demandada, la suma de un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000.00) según el acuerdo PSAA16-10554 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

SEXO: Hágasele entrega a la parte demandante del título judicial consignado por la parte demandada, de que tratan los folios 80 y 81, por lo dicho en la parte motiva.

Notifíquese y cúmplase,



EDGAR RODOLFO RIVERA AFANADOR

Juez

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El Auto Anterior Se Notifica A Las Partes En
ESTADO No. 47 de Fecha 13 de
Mayo de 2020



KELLY JOHANNA GOMEZ ALVAREZ
Secretaria