



YR

PROCESO: VEBAL SUMARIO - RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

RADICADO: 2020-00430-00

DEMANDANTE: RODRIGUEZ Y MORA LTDA

DEMANDADO: JUAN CARLOS PICO PALOMINO

GERMAN ALIRIO OBREGON MENDOZA

SENTENCIA No:

Bucaramanga, Primero (1) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Se procede a proferir la sentencia que corresponda en el proceso de la referencia, al no observar ninguna causal de nulidad que afecte lo actuado.

## ANTECEDENTES

### 1. HECHOS

- El 24 de julio de 2014 mediante documento privado RODRIGUEZ Y MORA LTDA Representada Legalmente SAUL RODRIGUEZ RUEDA en calidad de arrendador y JUAN CARLOS PICO PALOMINO y GERMAN ALIRIO OBREGON MENDOZA como deudores, suscribieron contrato de arrendamiento para uso de VIVIENDA, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 19W # 61 A 63 BARRIO PRADOS DEL MUTIS del Municipio de Bucaramanga; con un tiempo de duración de doce (12) meses contados a partir del 27 de julio de 2014, mediante un pago de \$750.000.00 mensuales como canon, que el arrendatario debería pagar por mensualidades anticipadas los primeros cinco (05) días de cada mes calendario. **CONTRATO QUE FUE MODIFICDO POR OTRO SI DE FECHA 24 DE SEPTIEMBRE DE 2015, EN EL CUAL SE EFECTUO UNA CESION POR PARTE DEL DEUDOR SOLIDARIO QUEDANDO COMO CESIONARIO EL SEÑOR GERMAN ALIRIO OBREGON MENDOZA.**

- El arrendatario se encuentra en MORA de pagar la suma de **\$11.055.000.00**, corresponde los cánones de arrendamiento de los meses de cánones de Diciembre a Agosto de 2019, a razón de Novecientos catorce mil pesos (\$914.000.00) cada mes; y septiembre a noviembre de 2019 a razón de Novecientos cuarenta y tres mil pesos (\$943.000.00) cada mes.

-Causal suficiente para pedir la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble arrendado, por el incumplimiento de las obligaciones a su haber como lo son el pago del precio de los cánones de arrendamiento.

-Los demandados adeudan por cánones de arrendamiento, la suma de **\$11.055.000.00**, producto de la mora en el pago de la mensualidad señalada en el hecho segundo de este libelo.

-**FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.** a través del contrato de fianza N. 66483, se constituye en fiador del arrendatario y su codeudor **JUAN CARLOS PICO PALOMINO** y **GERMAN ALIRIO OBREGON MENDOZA** respecto de las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento celebrado el 24 de julio de 2014, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 19W # 61A-63 PRADOS DEL MUTIS DE BUCARAMANGA, afianzando el pago de los cánones de arrendamiento junto con sus respectivos incrementos, administraciones, servicios públicos y daños que se encuentren a cargo del arrendatario y que este no haya cancelado.

-Mediante contrato de fianza N. 66483, **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.** encarga a **RODRIGUEZ Y MORA LTDA** para que adelante los respectivos procesos judiciales en la recuperación de los dineros que en razón de la fianza le hayan sido pagados, actuando en los respectivos procesos como demandante,



otorgando los respectivos poderes para el trámite del proceso ejecutivo y cobro de las deudas que el arrendatario no pague y que en razón del contrato de fianza N. 66483 hayan sido pagados por la afianzadora.

- **RODRIGUEZ Y MORA LTDA**, me han conferido poder especial para instaurar esta acción de restitución del inmueble arrendado.

## 2. PETICIONES

**PRIMERO:** Por la causal de MORA, decrete la terminación del contrato de arrendamiento legalmente celebrado entre **RODRIGUEZ Y MORA LTDA** Representada Legalmente SAUL RODRIGUEZ RUEDA en calidad de arrendador Y **JUAN CARLOS PICO PALOMINO y GERMAN ALIRIO OBREGON MENDOZA** como deudores, el cual tuvo como objeto el arrendamiento del inmueble ubicado en **CARRERA 19W # 61A-63 PRADOS DEL MUTIS DE BUCARAMANGA**, cuyos linderos anexan.

**SEGUNDO:** Como consecuencia fijar fecha para que se haga la correspondiente diligencia de lanzamiento, a la vez poniéndolo a disposición de la representante de **RODRIGUEZ Y MORA LTDA** y haciendo entrega de las llaves.

**TERCERO:** Condenar a los demandados arrendatarios al pago de las costas procesales y agencias de derechos.....

## TRÁMITE Y NOTIFICACIÓN

Por reunir los requisitos legales la demanda se admitió según auto del Diecisiete (17) de noviembre del dos mil Veinte (2020) y en la misma providencia se advirtió a la parte demandada que para ser escuchada debía dar cumplimiento a lo dispuesto en artículo 384 del C.G.P, consignando los cánones adeudados o presentando los recibos de pago expedidos por el arrendador. Los demandados se notificaron por conducta concluyente, mediante auto del 14 de enero de 2022 (anexo virtual N. 21), sin proponer excepciones ni presentar oposición alguna en el término de traslado de la demanda, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3º del Artículo 384 del C.G. del P.

Cumplido el trámite de instancia se procede a dictar sentencia que en derecho corresponda, previas las siguientes,

## CONSIDERACIONES

“El arrendamiento es 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” (art. 1973 del Código Civil), desprendiéndose de dicha noción que se trata de un contrato bilateral en que surgen obligaciones para ambos extremos de la relación jurídica, así: Una a entregar en tenencia una cosa corporal y la otra a pagar una remuneración llamada canon. Así mismo la ley 820 de 2003 en su artículo segundo define el contrato de arrendamiento para vivienda así:

“(...) **Artículo 2º.** Definición. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado (...)”

**LA EXISTENCIA DEL CONTRATO, OBLIGACIONES Y CAUSALES PARA SU TERMINACION.**



La parte actora aportó copia del contrato de arrendamiento de inmueble para uso VIVIENDA y celebrado el día 24 de julio de 2014, (Allegado virtualmente dentro de la demanda el día 4/11/2020), en lo que se Observa: Arrendador RODRIGUEZ Y MORA LTDA Representada Legalmente SAUL RODRIGUEZ RUEDA en calidad de arrendador Y JUAN CARLOS PICO PALOMINO y GERMAN ALIRIO OBREGON MENDOZA como deudores, objeto el arrendamiento del inmueble ubicado en la CARRERA 19W # 61 A 63 BARRIO PRADOS DEL MUTIS del Municipio de Bucaramanga, con término de duración de Doce (12) meses inicialmente prorrogándose automáticamente.

Así mismo, dentro de la copia de la escritura, allegada virtualmente dentro de la demanda, se describen los linderos del inmueble.

Ahora bien, la ley 820 de 2003 **por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana**, consagra las obligaciones del arrendatario en el artículo 9º así:

“(...) **Artículo 9º.** Obligaciones del arrendatario. Son obligaciones del arrendatario: 1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido. (...)”

La misma normativa en su artículo 22 consigna las causales de terminación del contrato por parte del arrendador, motivo que circunscribe la presente actuación así:

“(...) **Artículo 22.** 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 y reajustes dentro del término estipulado en el contrato (...)”

A su vez el contrato de arrendamiento celebrado consigna en la CLAUSULA DECIMA OCTAVA, las causales de terminación del contrato por parte del arrendador, motivo en el que se circunscribe la presente actuación así:

“(...) **DECIMA SEXTA- EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO.** En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de EL ARRENDATARIO, y especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá EL ARRENDADOR dar por terminado el contrato e iniciar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o indemnizaciones a que haya lugar... (...)”

En el mismo contrato celebrado entre las partes se pactó en la cláusula Tercera como obligación del arrendatario pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento,

La parte accionante indicó en el libelo de la demanda que el arrendatario incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento desde Diciembre a Agosto de 2019, a razón de Novecientos catorce mil pesos (\$914.000.00) cada mes; y septiembre a noviembre de 2019 a razón de Novecientos cuarenta y tres mil pesos (\$943.000.00) cada mes, circunstancia respecto de la cual debía pronunciarse la parte demandada y no lo hizo.

#### **ACTUACIÓN DE LOS DEMANDADOS.**

Según el art. 384 del C.G.P., la ausencia de oposición a la demanda tiene consecuencias legales para el demandado y puntualmente se señala que si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Si revisamos las diligencias, se tiene que la parte accionada no contestó la demanda y por ende tampoco aportó a las diligencias prueba sumaria de los pagos de las rentas adeudadas, como para el efecto se indicó en el auto que admitió la presente acción, y como lo señala el Artículo 384 del C.G. del P, precepto que por ser de orden público, es de obligatorio cumplimiento tanto para el Juez como para las partes, según el artículo 13º C.G.P.



En esas condiciones, como los accionados no se opusieron en el término de traslado de la demanda, es necesario proferir sentencia ordenando la restitución.

De suerte pues, que al no advertir el Despacho nulidad alguna que impida poner fin a la instancia y acreditados los presupuestos procesales exigidos por el legislador al tenor del numeral 3º del Artículo 384 del C.G. del P, se declarará la terminación del Contrato de Arrendamiento con la consecuente condena en costas a cargo del extremo pasivo, advirtiendo que los documentos aportados constituyen plena prueba de las obligaciones contraídas por el arrendatario, no se encuentra desvirtuada la causal de mora por las mensualidades invocadas por el accionante y que la falta de oposición tiene como consecuencia la orden de restitución del inmueble mediante sentencia.

Finalmente, se fija la suma de **OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$800.000,00)**, como agencias en derecho a cargo de la demandada y a favor de la parte demandante, suma que deberá ser incluía en la respectiva liquidación de costas que se elabore por secretaría, suma que fue calculada conforme a los parámetros establecidos por el artículo 365 del C.G.P y por el acuerdo PSAA-1610554 del 05/08/2016.

Por lo expuesto, el Juzgado Once Civil Municipal de Bucaramanga administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento para uso VIVIENDA celebrado entre RODRIGUEZ Y MORA LTDA Representada Legalmente SAUL RODRIGUEZ RUEDA en calidad de arrendador Y JUAN CARLOS PICO PALOMINO y GERMAN ALIRIO OBREGON MENDOZA como deudores, el día 24 de julio de 2014, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el diciembre de 2019 a Noviembre de 2020.

**SEGUNDO: ORDENAR** la restitución del bien inmueble descrito en la demanda, ubicado en la ubicado en la CARRERA 19W # 61 A 63 BARRIO PRADOS DEL MUTIS del Municipio de Bucaramanga; entrega que debe hacer la parte demandada en el término de QUINCE (15) DÍAS siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, en caso de no hacerlo, se fijará fecha y/o comisionará para llevar a cabo dicha entrega.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandada. Por Secretaría liquídense en la oportunidad legal.

**CUARTO: FIJAR** la suma de **OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$800.000,00)**, como agencias en derecho a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, la cual deberá ser incluía en la liquidación de costas.

**QUINTO: ARCHIVAR** el expediente, cumplido lo anterior.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LA JUEZ

*Maria Cristina*

**MARIA CRISTINA TORRES MORENO**