



JG

PROCESO: VERBAL SUMARIO - RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2021-00440-00
DEMANDANTE: ALIRIO SUAREZ BLANCO. C.C.# 91.245.240
DEMANDADO: MONTEROS Y CONCRETOS INDUSTRIALIZADOS DE COLOMBIA
S.A.S. NIT.# 900637701-4
SENTENCIA No:

Bucaramanga, Veintinueve (29) de marzo de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO

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 28 de diciembre de 2018 mediante contrato de arrendamiento de inmueble **ALIRIO SUAREZ BLANCO** en calidad de arrendador y **MORTEROS Y CONCRETOS INDUSTRIALIZADOS DE COLOMBIA S.A.S.** como deudor, suscribieron contrato de arrendamiento del bien inmueble (lote de terreno) destinado a producción de concreto seco, ubicado en la **TRANSVERSAL PORVENIR No. 5-52 con un área de 700 mts2 del Municipio de Bucaramanga**; con un tiempo de duración de veinticuatro (24) meses contados a partir del 28 de diciembre de 2018, mediante un pago de \$1.500.000.00 mensuales como canon, que el arrendatario debería pagar por mensualidades anticipadas los primeros cinco (05) días de cada mes calendario.

- El arrendatario se encuentra en MORA del pago desde el mes de MAYO del 2020 y hasta la fecha de presentación de la demanda (29/07/2021), a razón de \$1.500.000 cada mes. Igualmente, el arrendatario tiene pagos pendientes de servicios públicos: Acueducto Metropolitano de Bucaramanga por \$1.639.740 (periodo facturado diciembre 2020); Electrificadora de Santander por \$3.748.

-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 y los servicios públicos (Acueducto Metropolitano de Bucaramanga y Electrificadora de Santander).

2. PETICIONES:

PRIMERO: Por la causal de MORA, decreta la terminación del contrato de arrendamiento legalmente celebrado entre **ALIRIO SUAREZ BLANCO** en calidad de arrendador y **MORTEROS Y CONCRETOS INDUSTRIALIZADOS DE COLOMBIA S.A.S.** como deudor, el cual tuvo como objeto el arrendamiento del inmueble (lote de terreno) destinado a producción de concreto seco, ubicado en la **TRANSVERSAL PORVENIR No. 5-52 con un área de 700 mts2 del Municipio 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 **ALIRIO SUAREZ BLANCO** y haciendo entrega de las llaves.

TERCERO: Condenar al demandado arrendatario al pago de las costas procesales y agencias de derecho.

TRÁMITE Y NOTIFICACIÓN

Por reunir los requisitos legales la demanda se admitió según auto del nueve (09) de septiembre del dos mil veintiuno (2021) 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.

Examinada el cotejo de notificación electrónica efectuado al demandado y allegado virtualmente por el apoderado el 16/12/2021 (anexo virtual N. 07), se tiene que la misma se surtió con fecha de envió 03 de diciembre del año 2021, con resultado efectivo; notificación en la que se aprecia que como documentos anexos se enviaron los exigidos por la ley, sin que en realidad sea necesario que se alleguen los anexos en físico cotejados, sin que el ejecutado haya contestado la demanda, como se colige de la revisión del expediente.

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 (lote de terreno) destinado a producción de concreto seco, y celebrado el día 28 de diciembre de 2018, (Allegado virtualmente dentro de la demanda el día 29/07/2021), en lo que se Observa: Arrendador **ALIRIO SUAREZ BLANCO** en calidad de arrendador y **MORTEROS Y CONCRETOS INDUSTRIALIZADOS DE COLOMBIA S.A.S.** como deudor, objeto el arrendamiento del inmueble ubicado en la **TRANSVERSAL PORVENIR No. 5-52 con un área de 700 mts2 del Municipio de Bucaramanga**, con término de duración de veinticuatro (24) meses inicialmente prorrogándose automáticamente.

Así mismo, dentro de la copia del folio de matrícula, allegado virtualmente dentro de la demanda, se describen los linderos del inmueble.

La ley 820 de 2003 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 OCTAVA, las causales de terminación del contrato por parte del arrendador, motivo en el que se circunscribe la presente actuación así:

“(…) **RESTITUCION-**. 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... (…)”

En el mismo contrato celebrado entre las partes se pactó en la cláusula Segunda 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 Mayo del 2020 al 29 de Julio de 2021, a razón de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$1.500.000) 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 13° 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 3° 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 **UN MILLON OCHENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$1.080.000)**, 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 otra parte, al No. 08 del expediente digital, se avizora memorial allegado por la Dra. **DAMARIS CLAUDIA SUAREZ URIBE**, en la que aporta Paz y Salvo del Dr. **EDWIN VALDERRAMA PICO**, quien fungía como apoderado judicial del accionante y Renuncia al Poder del Dr. **VALDERRAMA PICO**; así mismo, poder del demandante a la Dra. **DAMARIS CLAUDIA SUAREZ URIBE**.

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 del inmueble (lote de terreno) destinado a producción de concreto seco, celebrado entre **ALIRIO SUAREZ BLANCO** en calidad de arrendador y **MORTEROS Y CONCRETOS INDUSTRIALIZADOS DE COLOMBIA S.A.S.** como deudor, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde Mayo del 2020 al 29 de Julio de 2021.



SEGUNDO: ORDENAR la restitución del bien inmueble descrito en la demanda, ubicado en la ubicado en la **TRANSVERSAL PORVENIR No. 5-52 con un área de 700 mts2 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 **UN MILLON OCHENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$1.080.000)**, 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: ACEPTAR la **RENUNCIA** al poder otorgado al Doctor **EDWIN VALDERRAMA PICO**, como apoderado de la parte demandante **ALIRIO SUAREZ BLANCO**; dentro de las presentes diligencias.

SEXTO: RECONOCER PERSONERÍA a la Dra. **DAMARIS CLAUDIA SUAREZ URIBE**, identificada con C.C.# 63.337.357 Y T.P.# 169.605 del C.S. de la J. y correo electrónico: clasur89@hotmail.com; como apoderado del demandante **ALIRIO SUAREZ BLANCO**, con las facultades conferidas en el memorial-poder allegado el día 16/03/2022 (Anexo virtual N. 08 C1).

SEPTIMO: ARCHIVAR el expediente, cumplido lo anterior.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LA JUEZ

MARIA CRISTINA TORRES MORENO