



JG

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2021-0716-00
DEMANDANTE: MIRIAM DUQUE GONZALEZ C.C. 51.621.600
DEMANDADOS: LEONIDAS BARRERA FLOREZ C.C. 5.590.102
DARÍO ALFREDO BARRERA FLOREZ C.C. 7.580.180
SENTENCIA No:

Bucaramanga, Veintitrés (23) de mayo de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO

Revisadas las diligencias se advierte petición allegada virtualmente por el abogado demandante, petición de emplazar a los demandados y una vez cumplido ese procedimiento se ordene nombrar Curador Ad-litem. Así las cosas y revisadas las diligencias, dicha petición se torna improcedente como quiera que las resultas de las notificaciones arrojaron resultado positivo.

En consecuencia, 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 31 de agosto de 2020 mediante documento privado entre **MIRIAM DUQUE GONZALEZ** y **LEONIDAS BARRERA FLOREZ** y **DARIO ALFREDO BARRERA FLOREZ**, suscribieron contrato de arrendamiento para uso VIVIENDA, sobre el inmueble ubicado en la **CALLE 91 # 92-68, APTO 503, EDIFICIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORIAT DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.**

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de 12 meses contados a partir del **31 de agosto de 2020**, prorrogándose por períodos iguales, automáticamente.

El arrendatario se obligó a cancelar inicialmente un canon mensual de \$950.000.00; pago que se debía efectuar anticipadamente los primeros cinco (05) días de cada mes, en la Cuenta de Ahorros del Banco BBVA No. 326-369568.

El arrendatario incumplió con su obligación principal de cancelar las rentas y cuotas de administración mensuales, en el lugar y fecha estipulados en el contrato, adeudando a la fecha de la presentación de la demanda: cánones de los meses de Septiembre de 2021 a Noviembre de 2021 a razón de **NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$950.000) cada mes.**

2. PETICIONES:

PRIMERA: Se declare terminado el contrato de arrendamiento de inmueble para uso VIVIENDA ubicado en la **CALLE 91 # 92-68, APTO 503, EDIFICIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORIAT DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA,** y celebrado el día 31 de agosto de 2020, entre **MIRIAM DUQUE GONZALEZ** y **LEONIDAS BARRERA FLOREZ** y **DARIO ALFREDO BARRERA FLOREZ**, por incumplimiento del contrato en el pago de los cánones de los meses de Septiembre de 2021 a Noviembre de 2021 a razón de **NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$950.000) cada mes.**

SEGUNDA Y CUARTA: Se Ordene a los demandados **LEONIDAS BARRERA FLOREZ** y **DARIO ALFREDO BARRERA FLOREZ**, a restituir a **MIRIAM DUQUE GONZALEZ**, el inmueble ubicado en la **CALLE 91 # 92-68, APTO 503, EDIFICIO CONJUNTO**

RESIDENCIAL MORIAT DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y en caso de no cumplirse, fijar fecha para la diligencia de restitución.

TERCERA: Se declare no ser escuchado al arrendatario **LEONIDAS BARRERA FLOREZ**, durante el transcurso del proceso, mientras no demuestre el haber cumplido con la carga procesal impuesta en el Art. 384 del C.G. del P.

QUINTA: Se condene al demandado al pago de las costas y gastos que se originen.

TRÁMITE Y NOTIFICACIÓN:

Por reunir los requisitos legales la demanda se admitió según auto del Veinte (20) de Octubre del dos mil Veinte (2020) y en la misma providencia se advirtió a la parte demandada que para ser escuchada debía consignar los cánones adeudados o presentar los recibos de pago expedidos por el arrendador.

A los demandados **DARIO ALFREDO BARRERA FLOREZ y LEONIDAS BARRERA FLOREZ**, les fue remitido el citatorio para que se acercara al Despacho para realizar la respectiva notificación de acuerdo a lo previsto en el artículo 291 del Código General del Proceso, tal y como lo demuestra el certificado expedido por la empresa de mensajería INTER RAPIDISIMO **Guía Nos. 3000209497501 y 3000209497505**, visible anexo virtual No.08 del C-1. Así mismo, posteriormente, a los demandados **LEONIDAS BARRERA FLOREZ y DARIO ALFREDO BARRERA FLOREZ**, les fue remitida la notificación por aviso, el día 14 de marzo de 2022 (anexo virtual 09 del C-1), tal y como se ve en el certificado de la empresa de mensajería INTER RAPIDISIMO S.A., **Guía Nos. 3000209716433 y 3000209716432**, 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. Por lo anterior; se procede a dictar sentencia que en derecho corresponda.

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 31 de agosto de 2020, (Allegado virtualmente dentro de la demanda el día 22/11/2021), en lo que se Observa: Arrendador **MIRIAM DUQUE GONZALEZ**, arrendatario: **LEONIDAS BARRERA FLOREZ y DARIO ALFREDO BARRERA FLOREZ**, objeto el arrendamiento del inmueble ubicado en la **CALLE 91 # 92-68, APTO 503, EDIFICIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORIAT DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**, canon que en la actualidad asciende a la suma de **NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$950.000) cada mes**, y término de duración Doce (12) meses inicialmente prorrogándose automáticamente.

Así mismo, dentro del escrito de demanda, se describen los linderos del inmueble así: POR EL NORTE. Del punto 01 al punto 02, del punto número 02, al punto número 03, del punto número 03, al punto 04, en longitud aproximada de 1.06 metros, 1.25 metros, 2.23 metros, respectivamente con muro común divisorio que lo separa de la zona común de circulación y parte con muro común divisorio que da al vacío sobre los parqueaderos, quiebra el punto número 04, al punto número 05 al punto número 06 del punto número 06 al punto número 07, en longitud aproximada de 028 metros, 080 metros y 0.28 metros, respectivamente, con columna común divisoria que da al vacío sobre los parqueaderos, del punto número 07, al punto número 08 en longitud aproximada de 3.74 metros, con muro común divisorio queda al vacío sobre parqueaderos. POR EL ORIENTE: Del punto número 08 al punto 09, del punto número 09 al punto número 10, en longitud aproximada de 2.28 metros, 0.13 metros, respectivamente con columna común divisoria que da al vacío sobre el primer piso. POR EL SUR: Del punto número 13, al punto número 14, en longitud aproximada de 3.90 metros con muro común divisorio que da al vacío sobre parqueaderos, quiebra del punto número No 14 al punto número 15, del punto número 15 al punto número 16 al punto número 17 en longitud aproximada de 28 metros, 0.80 metros y 028 metros respectivamente con columna común divisoria que da al vacío sobre parqueaderos, quiebra del punto número 17 al punto número 18, en longitud aproximada de 3.12 metros con muro común divisorio queda al vacío sobre los parqueaderos y parte del Buitrón común. POR OCCIDENTE. Del punto 18 al punto número 01 en longitud aproximada de 10.45 metros, con muro común divisorio que lo separa de la zona común de circulación.

Se distingue en Catastro con número predial 010402380004000 y con Matrícula Inmobiliaria número 300- 395489.

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. (…)”

A su vez 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.(…)”

En el mismo contrato celebrado entre las partes se pactó en la cláusula Quinta 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 el mes de Septiembre del 2021 a

Noviembre 2021, hasta la presentación de la demanda, circunstancia respecto de la cual debía pronunciarse la parte demandada y no lo hizo.

ACTUACIÓN DEL DEMANDADO.

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 ni 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.

En esas condiciones, como la accionada no se opuso en el término de traslado de la demanda, es necesario proferir sentencia ordenando la restitución. Pues los demandados quedaron notificados por aviso que fue entregado desde el día 15 de marzo del año 2022, ver el archivo digital número 9 del expediente

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 **SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$700.000)**, como agencias en derecho a cargo de la demandada y a favor de la parte demandante, suma que deberá ser incluída 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-16-10554 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: NEGAR la petición allegada virtualmente el 05/05/2022, por el togado demandante por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento para vivienda urbana celebrado entre **MIRIAM DUQUE GONZALEZ** y **LEONIDAS BARRERA FLOREZ** y **DARIO ALFREDO BARRERA FLOREZ**, el día 31 de agosto de 2020, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de Septiembre a Noviembre de 2021.

TERCERO: ORDENAR la restitución definitiva del inmueble ubicado en la **CALLE 91 # 92-68, APTO 503, EDIFICIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORIAT 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 producirse la entrega en forma voluntaria del inmueble, dentro del término señalado en el numeral anterior, **SE ORDENA EL LANZAMIENTO**, comisionando a la autoridad que corresponda, esto es, **COMISIONAR al ALCALDE DE BUCARAMANGA y/o SECRETARIO DEL INTERIOR y/o persona encargada**, para practicar las diligencias de entrega del inmueble de conformidad con la Ley 2030 del 27 de julio del año 2020, que adicionó tres parágrafos al artículo 38 del C.G.P. Para lo cual por Secretaría se debe librar despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: CONDENAR en costas a la demandada. Por Secretaría liquídense en la oportunidad legal.

QUINTO: FIJAR la suma de **SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$700.000)**, 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.

SEXTO: ARCHIVAR el expediente, cumplido lo anterior.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

LA JUEZ,



MARIA CRISTINA TORRES MORENO