YR
PROCESO: VEBAL SUMARIO - RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2020-00272-00
DEMANDANTE: CARLOS AUGUSTO MANTILLA BERNAL
DEMANDADA: LUZ STELLA ESPINOZA MANTILLA
SENTENCIA No:

Bucaramanga, Veintisiete (27) de mayo 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 actor dio en arrendamiento a la demandada el apartamento distinguido con el N. 301 del edificio de la CARRERA 26 # 14 -34 Apto 301 del Municipio de Bucaramanga, con acceso por la puerta de entrada común N. 14-34. El inmueble dado en arrendamiento se encuentra ubicado en el tercer piso del edificio de la Carrera 26 # 14-32, 14-34, 14-38, edificio construido en un lote que alindera….

.- Como canon de arrendamiento fue pactada la suma de $470.000, por el término de un año, pagaderos anticipadamente solo y únicamente el día 3 de cada mes. Actualmente la renta de arrendamiento alcanza la suma de $820.000.

.- El arrendamiento ha incurrido en mora de pagar a mi ponderante renta de arrendamiento, así: $340.000 del mes comprendido entre el 3 de abril al 2 de mayo de 2020 y los meses de 3 de mayo al 2 de junio de 2020, 3 de junio al 2 de julio de 2020, 3 de julio al 2 de agosto de 2020 y 3 de agosto al 2 de septiembre de 2020, cada uno de ellos por la suma de $820.000.oo.

.- El contrato de arrendamiento fue suscrito por las partes el día 3 de enero de 2006.

.- Mi ponderante me otorgó poder especial, amplio y suficiente para proponer ante su despacho acción que pretenda restitución del inmueble arrendado.

2. PETICIONES

.**PRIMERO:** Dar por terminado el contrato que tiene por objeto el arrendamiento de un apartamento distinguido con el N. 301 del edificio de la Carrera 26 # 14-34, suscrito entre los contrincantes judiciales, por mora en el pago de la renta de arrendamiento, así: $340.000 del mes comprendido entre el 3 de abril al 2 de mayo de 2020 y los meses de 3 de mayo al 2 de junio de 2020, 3 de junio al 2 de julio de 2020, 3 de julio al 2 de agosto de 2020 y 3 de agosto al 2 de septiembre de 2020, cada uno de ellos por la suma de $820.000.oo.

SEGUNDO: En consecuencia, solicito al señor Juez, se sirva disponer la restitución del inmueble arrendado, a CARLOS AUGUSTO MANTILLA BERNAL.

TERCERO: Que en caso de no producirse la restitución en el término fijado en la sentencia, se proceda al lanzamiento del arrendatario del inmueble, comisionando para ello al Alcalde Municipal y/o Secretario de Interior de Bucaramanga.

CUARTO: Se condene a costas a la demandada.

TRÁMITE Y NOTIFICACIÓN

Por reunir los requisitos legales la demanda se admitió según auto del Dos (02) de septiembre 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. La demandada fue emplazada mediante auto de fecha 27/10/2020; así mismo, le fue designado curador ad litem mediante providencia fechada 19/10/2021, el cual se notificó (anexo virtual N. 21) contestando la demanda el día 28/02/2022, pero sin que hasta la fecha la demandada acuda al proceso a demostrar la cancelación de los cánones adeudados.

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 3 de enero de 2006, (Allegado virtualmente dentro de la demanda el día 18/08/2020), en lo que se Observa: Arrendador CARLOS AUGUSTO MANTILLA BERNAL y LUZ STELLA ESPINOZA MANTILLA como arrendataria, objeto el arrendamiento del inmueble ubicado en la CARRERA 26 # 14 -34 Apto 301 del Municipio de Bucaramanga, con término de duración de Doce (12) meses inicialmente prorrogándose automáticamente.

Así mismo, dentro del escrito 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 SEXTA, las causales de terminación del contrato por parte del arrendador, motivo en el que se circunscribe la presente actuación así:

"(…) SEXTA: DE LA TERMINACION DEL CONTRATO. El contrato terminara si al vencimiento del término inicialmente pactado a o la de su prorroga según el caso, las partes no se pusieran de acuerdo en prorrogarlo y además terminara por cualquiera de las causales legalmente previstas. La mora en el pago de la renta de cualquier mensualidad contractual será causal de terminación del contrato…

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 así: Saldo de abril por $340.000, y los meses de Mayo, Junio, Julio y Agosto de 2020, a razón de $820.000.oo 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 compareció al proceso sino que se le designó curador ad litem quien contestó la demanda sin hacer oposición alguna 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 la accionada no se opuso 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 **QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL ($500.000,oo),** 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 CARLOS AUGUSTO MANTILLA BERNAL en calidad de arrendador Y LUZ STELLA ESPINOZA MANTILLA como arrendataria, el día 3 de enero de 2006, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde: Saldo de abril por $340.000, y los meses de Mayo, Junio, Julio y Agosto de 2020, a razón de $820.000.oo cada mes.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del bien inmueble descrito en la demanda, ubicado en la CARRERA 26 # 14 -34 Apto 301 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 **QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL ($500.000,oo),** 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 TORRES MORENO