JG
PROCESO: **VERBAL SUMARIO - RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**
RADICADO: **2022-00065-00**
DEMANDANTE: **PREVESA SOLUCIONES Y VALORES INMOBILIARIOS S.A.S.**
DEMANDADO: **DEIVIS XAVIER RODRIGUEZ JAIMES. C.C.# 91.519.208**
FELIX ALDO ALEXANDER RAMON CARVAJAL. C.C.# 13.925.826
EDGAR SUAREZ ARGUELLO. C.C.# 91.256.815
SENTENCIA No:

Bucaramanga, Veintinueve (29) de junio 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 03 de mayo de 2017 mediante documento privado **PREVESA SOLUCIONES Y VALORES INMOBILIARIOS S.A.S. – PRESVAL S.A.S.** representada legalmente por **ADRIANA JAIMES ROMAN** y **DEIVIS XAVIER RODRIGUEZ JAIMES, FELIX ALDO ALEXANDER RAMON** y **EDGAR SUAREZ ARGUELLO,** suscribieron contrato de arrendamiento para uso **VIVIENDA,** sobre el inmueble ubicado en la **CARRERA 24 # 30-51, EDIFICIO MASERATO, APARTAMENTO 903, BARRIO ANTONIA SANTOS DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.**

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de 12 meses contados a partir del **15 de Mayo de 2017,** prorrogándose por períodos iguales, automáticamente.

El arrendatario se obligó a cancelar inicialmente un canon mensual de $853.800 y cuota de administración por $246.200; pago que se debía efectuar anticipadamente los Primeros (10) días de cada mes, en las oficinas del arrendador o mediante pago electrónico si fuese autorizado por el arrendador.

El arrendatario incumplió con su obligación principal de cancelar las rentas mensuales, en el lugar y fecha estipulados en el contrato, adeudando a la fecha de la presentación de la demanda: cánones de los meses: saldo de junio de 2021 a razón de **CUATROCIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL PESOSMCTE. ($408.486),** julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2021 y enero de 2022; a razón de **UN MILLON DIECISEIS MIL CINCO PESOS MCTE ($1.016.005),** cada mes.

2. PETICIONES

PRIMERA: Se declare terminado el contrato de arrendamiento de inmueble para uso **VIVIENDA** ubicado en la **CARRERA 24 # 30-51, EDIFICIO MASERATO, APARTAMENTO 903, BARRIO ANTONIA SANTOS DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**, y celebrado el día **15 de Mayo de 2017**, entre **PREVESA SOLUCIONES Y VALORES INMOBILIARIOS S.A.S. – PRESVAL S.A.S.** *y* **DEIVIS XAVIER RODRIGUEZ JAIMES, FELIX ALDO ALEXANDER RAMON** y **EDGAR SUAREZ ARGUELLO,** por incumplimiento del contrato en el pago de los cánones de los meses: saldo de junio de 2021 a razón de **CUATROCIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL PESOSMCTE. ($408.486),** julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2021 y enero de 2022; a razón de **UN MILLON DIECISEIS MIL CINCO PESOS MCTE ($1.016.005),** cada mes.

SEGUNDA Y TERCERA: Se ordene a los demandados **DEIVIS XAVIER RODRIGUEZ JAIMES, FELIX ALDO ALEXANDER RAMON** y **EDGAR SUAREZ ARGUELLO**, a restituir a **PREVESA SOLUCIONES Y VALORES INMOBILIARIOS S.A.S. – PRESVAL S.A.S.,** el inmueble ubicado en la **CARRERA 24 # 30-51, EDIFICIO MASERATO, APARTAMENTO 903, BARRIO ANTONIA**

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

CUARTA: Se condene al demandado al pago de las costas y gastos que se originen.
QUINTA: Que se ordene el pago de la suma de $3.048.015, por concepto de dos cánones de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o cumplimiento tardío, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula DECIMA NOVENA.

TRÁMITE Y NOTIFICACIÓN

Por reunir los requisitos legales la demanda se admitió según auto del diecisiete (17) de febrero del dos mil veintidós (2022) 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.

Por lo anterior; 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 **15 de Mayo de 2017,** (Allegado virtualmente dentro de la demanda el día 02/02/2022), en lo que se Observa: Arrendador **PREVESA SOLUCIONES Y VALORES INMOBILIARIOS S.A.S. – PRESVAL S.A.S.,** arrendatarios: **DEIVIS XAVIER RODRIGUEZ JAIMES, FELIX ALDO ALEXANDER RAMON** y **EDGAR SUAREZ ARGUELLO,** objeto el arrendamiento del inmueble ubicado en la **CARRERA 24 # 30-51, EDIFICIO MASERATO, APARTAMENTO 903, BARRIO ANTONIA SANTOS DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**, canon que en la actualidad asciende a la suma de $1.016.450, y término de duración Doce (12) meses inicialmente prorrogándose automáticamente.

Así mismo, dentro del contrato de arrendamiento, se describen los linderos del inmueble así: Del punto A línea quebrada con longitudes aproximadas de una metro setenta y ocho centímetros (1.78 m), veintisiete centímetros (0.27 m), un metro diez centímetros (1.10 m), ochenta y siete centímetros (0.87 m), quince centímetros (0.15 m), cincuenta y nueve centímetros (0.59 m), tres metros noventa y cinco centímetros (3.95 m), un metro treinta y nueve centímetros (1.39 m), dos metros cincuenta y nueve centímetros (2.59 m), al punto B muro y ventanas comunes al medio con el apartamento interior y el centímetros (0.83 m) veintisiete centímetros (0.27 m), treinta y ocho centímetros (0.38 m), ochenta y tres centímetros (0.83 m), diez y nueve centímetros (0.19 m), un metro veintidós centímetros (1.22 m), diez y nueve centímetros (0.19 m), treinta y ocho centímetros (0.38 m), al punto D balcón y ventanas cuartos auxiliares en muro común al medio por la fachada posterior del punto D línea quebrada con longitudes aproximadas de un metro setenta y nueve centímetros (1.79 m), dos metros quince centímetros (2.15 m), tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59 m), al punto A muro común que lo separa de las escaleras comunales y del apartamento 902, Internamente posee los muros estructurales y áreas de ductos enumerados de la siguiente forma: El muro y columna estructural del punto 23 al punto 28 cuyos linderos son la línea quebrada con longitudes aproximadas de dos metros cincuenta y seis centímetros (2.56 m), ochenta y tres centímetros (0.83 m), treinta y ocho centímetros (0.38 m), sesenta y cinco centímetros (0.65 m), dos metros dieciocho centímetros (2.18 m) y dieciocho centímetros (0.18 m); el área de ductos de bajantes de los baños del punto 29 al punto 32 cuyos

linderos son la línea quebrada con longitudes aproximadas de un metro veintiocho centímetros (1.28 m), quince centímetros (0.15 m),un metro veintiocho centímetros (1.28 m), y quince centímetros (0.15 m); el muro estructural del punto 33 al punto 36 cuyos linderos son la línea quebrada con longitudes aproximadas de un metro treinta y nueve centímetros (1.39 m), dieciocho centímetros (0.18 m), un metro treinta y nueve centímetros (1.39 m), y dieciocho centímetros (0.18 m); el área de ductos de bajantes de la cocina del punto 37 al punto 40 cuyos linderos son la línea quebrada con longitudes aproximadas de ochenta y cuatro centímetros (0.84 m), quince centímetros (0.15 m), ochenta y cuatro centímetros (0.84 m), y quince centímetros (0.15 m). Por el **CENIT** con la placa estructural que lo separa del apartamento 1003. Por el **NADIR** con la placa estructural que lo separa del apartamento 803. Hace parte de los predios números **010100150029000, 010100150030000 y 010100150031000** le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria **número 300-364524** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, este inmueble se le asigna el derecho al uso exclusivo del parqueadero **No. 44** y deposito ubicado en el segundo piso del Edificio.

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 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 de los meses: saldo de junio de 2021, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2021 y enero de 2022, 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 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.

En cuanto a la cláusula penal se negará toda vez que examinado el contrato de arrendamiento se tiene que al revisar la cláusula decimo novena, se observa que la misma es para el incumplimiento de las obligaciones no dinerarias y el no pago de los cánones de arrendamiento son obligaciones catalogadas dinerarias.

Finalmente, se fija la suma de UN SALARIO MINIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE**,** como agencias en derecho a cargo del demandado 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-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: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento para vivienda urbana celebrado entre **PREVESA SOLUCIONES Y VALORES INMOBILIARIOS S.A.S. – PRESVAL S.A.S.,** como arrendador y **DEIVIS XAVIER RODRIGUEZ JAIMES, FELIX ALDO ALEXANDER RAMON** y **EDGAR SUAREZ ARGUELLO** como arrendatarios, el día **15 de Mayo de 2017,** por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses: saldo de junio de 2021, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2021 y enero de 2022.

SEGUNDO: ORDENAR en favor de la parte demandante la restitución del inmueble ubicado en la **CARRERA 24 # 30-51, EDIFICIO MASERATO, APARTAMENTO 903, BARRIO ANTONIA SANTOS DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.** Entrega que debe hacer la parte demandada DEIVIS XAVIER RODRIGUEZ JAIMES con C.C 91.519.208, 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.

TERCERO: CONDENAR en costas al demandado. Por Secretaría liquídense en la oportunidad legal.

CUARTO: FIJAR la suma de UN SALARIO MINIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE**,** 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: NO ORDENAR el pago de la suma de $3.048.015, por concepto de dos cánones de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o cumplimiento tardío, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula DECIMA NOVENA, conforme con lo anotado en la parte motiva de esta decisión.

SEXTO: ARCHIVAR el expediente, cumplido lo anterior.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

LA JUEZ,

MARIA CRISTINA TORRES MORENO