

YR

PROCESO: VEBAL SUMARIO - RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

RADICADO: 2020-0379-00

DEMANDANTE: CONTINENTAL DE BIENES BIENCO S.A.S. INC

DEMANDADA: CARMEN YOLANDA GUEVARA RONDON

SENTENCIA No: 05

Bucaramanga, Veinticinco (25) de Enero de dos mil veintiuno (2021)

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 10 de Mayo de 2019 mediante documento privado CONTINENTAL DE BIENES BIENCO S.A.S. INC Y CARMEN YOLANDA GUEVARA RONDON, suscribieron contrato de arrendamiento para uso VIVIENDA, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 28 # 13-32 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de 12 meses contados a partir del 01 de Noviembre de 2018, prorrogándose por períodos iguales, automáticamente.

El arrendatario se obligó a cancelar inicialmente un canon mensual de \$1.900.000.00; pago que se debía efectuar anticipadamente los primeros cinco (05) días de cada mes, en las oficinas del arrendador, o donde él lo indique.

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 Julio, Agosto y Septiembre del 2020 a razón de UN MILLON NOVECIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS MCTE (\$1.960.420.00) cada mes.

2. PETICIONES

PRIMERA: Se declare terminado el contrato de arrendamiento de inmueble para uso VIVIENDA ubicado en la CARRERA 28 # 13-32 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, y celebrado el día 16 de Octubre de 2018, entre CONTINENTAL DE BIENES BIENCO S.A.S. INC Y CARMEN YOLANDA GUEVARA RONDON, por incumplimiento del contrato en el pago de los cánones de los meses de Julio, Agosto y Septiembre del 2020 a razón de UN MILLON NOVECIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS MCTE (\$1.960.420.00) cada mes.

SEGUNDA Y CUARTA: Se Ordene a la demandada CARMEN YOLANDA GUEVARA RONDON, a restituir a CONTINENTAL DE BIENES BIENCO S.A.S. INC, el inmueble ubicado en la CARRERA 28 # 13-32 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y en caso de no cumplirse, fijar fecha para la diligencia de restitución.

TERCERA: Se declare no ser escuchada la arrendataria CARMEN YOLANDA GUEVARA RONDON, 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.

La demandada se notificó por Conducta Concluyente, a partir de la fecha de presentación del escrito allegado por medio del correo electrónico del Despacho el día 23/10/2020, allegando el día 12 de Noviembre de 2020, las llaves del Inmueble en la secretaría del Juzgado; de igual modo incumpliendo con lo dispuesto en el numeral 4 Inciso dos y tres del Artículo 384 del C.G. del P. 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 16 de Octubre de 2018, (Allegado virtualmente dentro de la demanda el día 06/10/2020), en lo que se Observa: Arrendador CONTINENTAL DE BIENES BIENCO S.A.S. INC, arrendatario: CARMEN YOLANDA GUEVARA RONDON, objeto el arrendamiento del inmueble ubicado en la CARRERA 28 # 13-32 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, canon que en la actualidad asciende a la suma de (\$1.960.420.00) 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: **Generales:** POR EL ORIENTE, Colinda con CRA 28 # 13ª-13; POR EL OCCIDENTE, Colinda con CRA 27 # 13-33; POR EL NORTE, Colinda con CRA 28 # 13-36; POR EL SUR, Colinda con CRA 28 # 13-28.

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 Julio a Septiembre del 2020, 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 contestó la demanda pero no 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, por el contrario, manifestó a través de su apoderado que no se opoía y deseaba entregar el inmueble, por lo cual el despacho le fijó fecha y hora para entrega de llaves 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 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.

La orden de restitución del inmueble arrendado no se emitirá y por ende no se hará efectiva, en la medida en que las llaves del inmueble, fueron entregadas por la parte demandada físicamente en el despacho en el mes de noviembre de 2020 y a su vez entregadas a un autorizado de la parte demandante en la secretaría del Despacho, el día 04/12/2020.

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 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: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento para vivienda urbana celebrado entre CONTINENTAL DE BIENES BIENCO S.A.S. INC Y CARMEN YOLANDA GUEVARA RONDON, el día 16 de Octubre de 2018, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de Julio a Septiembre de 2020.

SEGUNDO: NO ORDENAR la restitución del bien inmueble descrito en la demanda, ubicado en la CARRERA 28 # 13-32 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, por cuanto obra dentro del expediente Acta de fecha 04/12/2020, por medio de la cual se le hizo entrega a la autorizada de la parte demandante, de las llaves del Inmueble en la secretaría del despacho; tal como fue expuesto en la parte motiva de este auto.

TERCERO: CONDENAR en costas a la 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

Firmado Por:

**HELGA JOHANNA RIOS DURAN
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 011 CIVIL MUNICIPAL BUCARAMANGA**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

81f8c7831fedf54854c4859f0f0e394838a463481e176de31466a91c7dfc02e3

Documento generado en 25/01/2021 08:29:53 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>