



YR

PROCESO: VEBAL SUMARIO - RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO  
RADICADO: 2020-0407-00  
DEMANDANTE: ASECASA S.A.S.  
DEMANDADO: FABIAN EDUARDO PINILLA ARRIETA  
SENTENCIA No: 02

Bucaramanga, Veinte (20) 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 06 de Noviembre de 2019 mediante documento privado ASECASA S.A.S. Y FABIAN EDUARDO PINILLA ARRIETA, suscribieron contrato de arrendamiento para uso COMERCIAL, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 34 # 12-19 LOCAL 1 BARRIO GARCIA ROVIRA del Municipio de Bucaramanga.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de 12 meses contados a partir del 01 de Diciembre de 2017, prorrogándose por períodos iguales, automáticamente.

El arrendatario se obligó a cancelar inicialmente un canon mensual de \$1.080.000.00, incluido el servicio del agua; pago que se debía efectuar anticipadamente los Cinco (5) primeros días, en las oficinas del arrendador o en la entidad financiera que fuese autorizada 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 de Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre y Octubre de 2020 a razón de \$1.188.000.00, cada uno.*

### **2. PETICIONES**

PRIMERA Y SEGUNDA: *Se declare terminado el contrato de arrendamiento de inmueble para uso IMPRESIÓN FOTOGRAFICA, ubicado en la CALLE 34 # 12-19 LOCAL 1 BARRIO GARCIA ROVIRA del Municipio de Bucaramanga, y celebrado el día 28 de Noviembre de 2017, entre ASECASA S.A.S. Y FABIAN EDUARDO PINILLA ARRIETA, por incumplimiento del contrato en el pago de los cánones de los meses de Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre y Octubre de 2020 a razón de \$1.188.000.00, cada uno.*

TERCERA: *Se condene al demandado FABIAN EDUARDO PINILLA ARRIETA, a restituir a ASECASA S.A.S., el inmueble ubicado en la CALLE 34 # 12-19 LOCAL 1 BARRIO GARCIA ROVIRA del Municipio de Bucaramanga, a más tardar en los siguientes tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia y en caso de no cumplirse, comisionar a la autoridad competente para la diligencia de restitución.*

CUARTA: *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 Cuatro (04) de Noviembre 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 en la forma que indican los Art. 291 y siguientes del C.G. del P. y a través de comunicación electrónica de conformidad con el decreto 806 de 2020, sin proponer excepciones ni presentar oposición alguna en el término de traslado de la demanda, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3º del Artículo 384 del C.G. del P.*

*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 IMPRESIÓN FOTOGRAFICA y celebrado el día 28 de Noviembre de 2017, (Allegado virtualmente dentro de la demanda el día 20/10/2020), en lo que se Observa: Arrendador ASECASA S.A.S., arrendatario: FABIAN EDUARDO PINILLA ARRIETA, objeto el arrendamiento del inmueble ubicado en la CALLE 34 # 12-19 LOCAL 1 BARRIO GARCIA ROVIRA del Municipio de Bucaramanga, canon que en la actualidad asciende a la suma de \$1.188.000.00, y término de duración Doce (12) meses inicialmente prorrogándose automáticamente.*

*Así mismo, dentro de la copia de la escritura N. 1156 del 01 de Abril de 2005 protocolizada en la Notaria Séptima del Círculo de Bucaramanga, allegada virtualmente dentro de la demanda, se describen los linderos del inmueble.*

Ahora bien, la ley comercial no contempla las obligaciones de las partes como si lo consagra la ley 820 de 2003 para el caso de los arrendamientos con fines de vivienda, por lo cual debemos remitirnos a la ley civil que consagra las obligaciones del arrendatario en el artículo 2000 así:

*“(…) Artículo 2000. Obligación de pagar el canon. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta. (…)”*

A su vez el contrato de arrendamiento celebrado consigna en la CLAUSULA TRIGEDIMA SEGUNDA, las causales de terminación del contrato por parte del arrendador, motivo en el que se circunscribe la presente actuación así:

*“(…) VIGESIMA SEGUNDA- CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1) la no cancelación por parte del ARRENDATARIO de las rentas y los reajustes dentro del término estipulado en el presente 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 desde el mes de Marzo a Octubre de 2020, más los intereses hasta la presentación de la demanda, 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 el accionado 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.

Finalmente, se fija la suma de **OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$800.000,00)**, como agencias en derecho a cargo del demandado y a favor de la parte demandante, suma que deberá ser incluida 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 uso IMPRESIÓN FOTOGRÁFICA celebrado entre ASECASA S.A.S. como arrendadora Y FABIAN EDUARDO PINILLA ARRIETA como arrendatario, el día 28 de Noviembre de 2017, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de Marzo de 2020 y hasta el mes de Octubre de 2020.

**SEGUNDO: ORDENAR** la restitución del bien inmueble descrito en la demanda, ubicado en la CALLE 34 # 12-19 LOCAL 1 BARRIO GARCIA ROVIRA del Municipio de Bucaramanga, alinderado como aparece en la copia de la escritura N. 1156 del 01 de Abril de 2005 protocolizada en la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga, aportada con la demanda, conforme a lo consignado en el acápite de consideraciones de esta decisión; 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 para llevar a cabo dicha entrega.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la demandada. Por Secretaría líquidense 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:

**6bff3c3f034f99a8052b4ff9d46f8299be1f3401581a03ade2db5c3388ec430f**

Documento generado en 20/01/2021 01:16:11 PM

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