



AV
PROCESO: VERBAL SUMARIO - RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2020-0339-00
DEMANDANTE: ANA MARÍA BARBOSA PARADA.
DEMANDADO: LORENZO ANTONIO CRUZ BETANCOUR.
SENTENCIA No: 11

Bucaramanga, Doce (12) de Marzo de dos mil veintiuno (2021)

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 día 05 de abril de 2019 se celebra contrato verbal de arrendamiento entre el señor SIERVO BARBOSA PARADA y LORENZO ANTONIO CRUZ BETANCOUR sobre el inmueble ubicado en la carrera 45W N° 59 A 19 piso 1 Barrio Estoraques del Municipio de Bucaramanga.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de 1 año contado a partir del 05 de Abril de 2019.

El arrendatario se obligó a cancelar inicialmente un canon mensual de \$ 350.000.00, pago que se debía efectuar anticipadamente los Cinco (5) primeros días, así como también asumiría los pagos periodos de servicios públicos, mismos que estaban siendo compartidos con otros inmuebles, resultando en un compromiso de pago por la tercera parte que se generara periódicamente.

Para el día 05 de agosto de 2020 cancela de forma tardía un saldo insoluto del canon por el mes de marzo de 2020 por valor de \$150.000 y del mes de abril de 2020 por valor de \$350.000, asumiendo un pago total de \$500.000 que se deja ver en recibo N° 1 del 05 de agosto de 2020. (Anexo digital 01).

Así mismo, en el recibo referido se deja constancia de que se continúa adeudando los cánones de arriendo de los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2020.

Según se deja ver en documento "circular N° 1" del 04 de agosto de 2020, el señor SIERVO BARBOSA PARADA cede todos los derechos derivados de su condición en el contrato verbal de arrendamiento transfiriendo así su condición de arrendador, documento que le fue comunicado al arrendatario por medio de guía de entrega N° 9120508115 donde consta la manuscrita presunta del señor LORENZO CRUZ.

El arrendatario incumplió con su obligación principal de cancelar las rentas mensuales, de los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2020, a razón de UN MILLON CUATROCIENTOS MIL PESOS CTE (\$1.400.000).

También se adeudan por concepto de servicios públicos de agua de los meses de febrero y marzo por \$111.545 y de electricidad por el periodo comprendido entre el 11 de marzo al 08 de abril por \$174.141.

2. PETICIONES



PRIMERA, SEGUNDA, TERCERA y CUARTA: se declare la existencia de un contrato verbal de arrendamiento entre el señor SIERVO BARBOSA PARADA y LORENZO CRUZ por valor de \$350.000 mensual a cargo del arrendatario por el término de 1 año.

QUINTA: Que el pago de servicios públicos en proporción de una tercera parte del total consumido le corresponde al arrendatario.

SEXTA: Que el arrendatario incurre en mora al cancelar tardíamente, el día 05 de agosto los saldos insolutos por cánones de los meses de marzo y abril de 2020.

SEPTIMA: Que se adeudan al arrendador un total de 174.141 por concepto de servicios públicos.

OCTAVO: Que se declare que el arrendatario está incumpliendo el contrato al no cancelar los cánones de los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2020 por valor de UN MILLON CUATROCIENTOS MIL PESOS.

NOVENO: Se declare terminado por mora el contrato suscrito.

DECIMO: Se condene a restituir el inmueble de la nomenclatura carrera 45W número 59 A 19 piso 1 barrio Estoraques, matrícula inmobiliaria 300-187664.

UNDECIMO y DUODECIMO: Que no se escuche dentro del proceso al demandado hasta tanto no acredite el pago de lo adeudado por concepto de cánones de arrendamiento y los respectivos recibos de servicios públicos.

DECIMO TERCERO: Que no se escuche al demandado hasta que no acredite el pago por reparaciones por los daños causados al inmueble y los causados a futuro.

DECIMO CUARTO: Se ordene la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de ANA MARIA BARBOSA PARADA.

DECIMO QUINTO: Condenar en costas al demandado.

TRÁMITE Y NOTIFICACIÓN

Por reunir los requisitos legales la demanda se admitió según auto del Treinta (30) de Septiembre de 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. El demandado se notificó en la forma que indican los Art. 291 y siguientes del C.G. del P, sin manifestarse ni contestar demanda.

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 aquél 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 indica haberse celebrado contrato de arrendamiento verbal entre el señor SIERVO BARBOSA PARADA y LORENZO ANTONIO CRUZ BETANCOUR, con fecha 05 de abril de 2019, mismo que más adelante fue cedido en contrato del 04 de agosto de 2020 por parte del arrendador a la señora ANA MARÍA BARBOSA PARADA, hoy demandante. El inmueble objeto del contrato está localizado en la carrera 45 W No. 59 A – 19 Piso 1 Barrio Estoraques del municipio de Bucaramanga. Como prueba de la existencia del contrato se allegó un documento contentivo de la cesión del contrato de arrendamiento verbal, entre el demandado arrendatario LORENZO ANTONIO CRUZ BETANCOUR y la demandante ANA MARIA BARBOSA PARADA.

Aduce que a la fecha de presentación de la demanda el arrendatario incumplió las obligaciones pactadas dentro del contrato, adeudando los cánones de arrendamiento de mayo, junio, julio y agosto de 2020 por un valor de \$1.400.000, más los servicios públicos contenidos en las facturas de servicios públicos Agua 8493851 del mes de febrero, 8789243 de marzo, así como la factura de electricidad 168094825 de marzo y abril en su proporción.

Así mismo, en la demanda se remite copia de certificado de tradición del 30 de julio de 2020 donde se describen los linderos del inmueble.

Ahora bien, la ley 820 de 2003 consagra las disposiciones 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. (…)”

Siendo esencia en cada contrato de arrendamiento celebrado, se presume que dentro de las condiciones convenidas verbalmente por las partes, y tal y como lo advierte la parte demandante, se encuentra el pago mensual del canon de arrendamiento, mismo que se fija en un plazo periódico fijado por las partes.

La parte accionante indicó en el libelo de la demanda que el arrendatario incumplió la obligación de pagar en tiempo los cánones de arrendamiento de los meses de marzo y abril de 2020, pues únicamente canceló de forma parcial, y fue tan solo hasta el 05 de agosto de 2020 que pagó tardíamente el restante, así como la omisión del pago por los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2020, más el pago de los servicios públicos de agua y electricidad en los montos referidos en el escrito demandatorio, 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.

Examinadas 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 13º 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 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 **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS MONEDA LEGAL (\$908.526,00)**, 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, artículo 5º numeral 1º literal b.

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 verbal celebrado el 05 de abril de 2019 entre **SIERVO BARBOSA PARADA** como arrendador y **LORENZO ANTONIO CRUZ BETANCOUR** como arrendatario, cedido a la señora **ANA MARÍA BARBOSA PARADA** como arrendadora y actual demandante, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento de forma parcial de los meses de marzo y abril de 2020 y el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2020.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del bien inmueble descrito en la demanda, ubicado en la carrera 45W número 59 A - 19 piso 1 barrio Estoraques de Bucaramanga, matrícula inmobiliaria 300-187664, alinderado como aparece en la copia del certificado de tradición del 30 de julio de 2020, 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 parte demandada. Por Secretaría líquidense en la oportunidad legal.

CUARTO: FIJAR la suma de **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS MONEDA LEGAL (\$908.526,00)**, como agencias en derecho a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, la cual deberá ser incluida en la liquidación de costas.

QUINTO: ARCHIVAR el expediente, cumplido lo anterior.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ,

MARIA CRISTINA TORRES MORENO



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DE SANTANDER
Palacio de Justicia Bucaramanga Of. 258
E-mail: j11cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co
JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA