

JG

PROCESO: VERBAL SUMARIO - RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2020-00385-00
DEMANDANTE: WILSON DIAZ TELLO.
DEMANDADO: CARLOS AUGUSTO QUINTERO MELO.
SENTENCIA No: 16

Bucaramanga, treinta (30) de junio 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 01 de octubre de 2016 mediante contrato de arrendamiento **WILSON DIAZ TELLO** y **CARLOS AUGUSTO QUINTERO MELO**, suscribieron contrato de arrendamiento para uso VIVIENDA, sobre el inmueble ubicado en la **CALLE 35 # 32-73, APARTAMENTO 401, Edificio Santa Maria, Barrio Mejoras Publicas del Municipio de Bucaramanga.**

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de 1 año contado a partir del **01 de Octubre de 2016.**

El arrendatario se obligó a cancelar inicialmente un canon mensual de \$852.000 junto con la cuota de administración que actualmente asciende a \$50.000; pago que se debía efectuar el Primer (1) día de cada mes al 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:

CANONES				
AÑO	MES	CONCEPTO	VALOR CUOTA	FECHA EXIGIBILIDAD
2020	SALDO JULIO	CANON ARRENDAMIENTO	\$ 290.416	1/07/2020
2020	AGOSTO	CANON ARRENDAMIENTO	\$ 852.000	1/08/2020
2020	SEPTIEMBRE	CANON ARRENDAMIENTO	\$ 852.000	1/09/2020
2020	OCTUBRE	CANON ARRENDAMIENTO	\$ 852.000	1/10/2020
		TOTAL.....	\$ 2.846.416	

ADMINISTRACION				
AÑO	MES	CONCEPTO	VALOR CUOTA	FECHA EXIGIBILIDAD
2020	SALDO JULIO	ADMINISTRACION	\$ 50.000	1/07/2020
2020	AGOSTO	ADMINISTRACION	\$ 50.000	1/08/2020
2020	SEPTIEMBRE	ADMINISTRACION	\$ 50.000	1/09/2020
2020	OCTUBRE	ADMINISTRACION	\$ 50.000	1/10/2020
		TOTAL.....	\$ 200.000	

2. PETICIONES

PRIMERA: Se declare que el arrendatario **CARLOS AUGUSTO QUINTERO MELO** incumplió el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado el día 01 de octubre de 2016, con el Señor **WILSON DIAZ TELLO** identificado con C.C.# 13.813.665 de Bucaramanga respecto del inmueble ubicado en la **CALLE 35 # 32-73, APARTAMENTO 401, Edificio Santa Maria, Barrio Mejoras Publicas del Municipio de Bucaramanga,** por mora en el pago de los cánones de los meses de Saldo Julio, agosto, septiembre y octubre 2020 a razón de \$852.000, cada mes y cuotas de administración de los meses Julio, agosto, septiembre y octubre 2020 a razón de \$50.000 cada mes.

SEGUNDA: Se declare terminado el contrato verbal de arrendamiento del inmueble para uso VIVIENDA celebrado el día 01 de octubre de 2016, entre **WILSON DIAZ TELLO** y **CARLOS AUGUSTO QUINTERO MELO,**

TERCERA y CUARTA: Se condene al demandado **CARLOS AUGUSTO QUINTERO MELO,** al pago de la cláusula penal en cuantía de DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS

MIL PESOS M/CTE (\$2.556.000) contemplada conforme a la cláusula vigésima del contrato y a restituir al demandante Señor **WILSON DIAZ TELLO**, el inmueble ubicado en la **CALLE 35 # 32-73, APARTAMENTO 401, Edificio Santa María, Barrio Mejoras Publicas del Municipio de Bucaramanga** y en caso de no cumplirse, fijar fecha para la diligencia de restitución.

TRÁMITE Y NOTIFICACIÓN

Por reunir los requisitos legales la demanda se admitió según auto del seis (06) 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. El demandado se notificó a través de correo electrónico conforme lo dispone el Art. 8 del Decreto Legislativo No. 806 del 04/06/2020, 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 el Contrato de Arrendamiento de Inmueble para vivienda con administración celebrado entre los Señores WILSON DIAZ TELLO y CARLOS AUGUSTO QUINTERO MELO, sobre el inmueble objeto el arrendamiento ubicado en la **CALLE 35 # 32-73, APARTAMENTO 401, Edificio Santa María, Barrio Mejoras Publicas del Municipio de Bucaramanga**, para uso de VIVIENDA y celebrado el día 01 de Octubre de 2016, canon que en la actualidad asciende a la suma de \$852.000 y cuota de administración de \$50.000, término de duración Doce (12) meses inicialmente prorrogándose automáticamente.

Así mismo, dentro de la demanda allegada virtualmente, 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. (...)”

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.(...)”

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 octubre del 2020 y las cuotas de administración desde el mes de julio a octubre de 2020, 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 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 Verbal 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.

Encontrándose probado el incumplimiento del contrato de arrendamiento por la falta de pago de los cánones de arrendamiento ya relacionados, es procedente dar aplicación a la cláusula DECIMA NOVENA del contrato, condenando al demandado a pagar la suma de **DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE (\$2.556.000)** a favor del demandante.

Finalmente, se fija la suma de **DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$200.000)**, 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 verbal de arrendamiento para vivienda urbana celebrado entre **WILSON DIAZ TELLO** como arrendador y **CARLOS AUGUSTO QUINTERO MELO** como arrendatario, celebrado el día 01 de Octubre de 2016, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de Saldo Julio, Agosto, Septiembre y Octubre de 2020 a razón de \$852.000, cada mes y las cuotas de administración de los meses Julio, Agosto, Septiembre y Octubre de 2020 a razón de \$50.000 cada una.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del bien inmueble descrito en la demanda, ubicado en la **CALLE 35 # 32-73, APARTAMENTO 401, Edificio Santa Maria, Barrio Mejoras Publicas del Municipio de Bucaramanga**, alinderado como aparece en 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 liquídense en la oportunidad legal.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada Sr **CARLOS AUGUSTO QUINTERO MELO** a pagar la suma de **DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE (\$2.556.000)** a favor del demandante **WILSON DIAZ TELLO**, por concepto de cláusula penal por incumplimiento de contrato, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

QUINTO: FIJAR la suma de **DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$200.000)**, 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.

SEXTO: ARCHIVAR el expediente, cumplido lo anterior.

SEPTIMO: ACEPTAR la sustitución de poder realizado en favor de la Dra. **NATHALIA ANDREA DIAZ JEREZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.098.716.867y T.P. # 280.200 del C.S.J.; como apoderada de la parte actora, con las facultades conferidas en el memorial-poder.

OCTAVO: REMITIR el link del expediente digital para su consulta. https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/r/personal/j11cmbuc_cendoj_ramajudicial_gov_co/Documents/EXPEDIENTES%20DE%20PROCESOS%20JUDICIALES/EXPEDIENTES%20DE%20PROCESOS%20CONTENCIOSOS%20DE%20MININA%20Y%20MENOR%20CUANTIA/2020/68001400301120200038500?csf=1&web=1&e=Z81mZX.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LA JUEZ,



HELGA JOHANNA RIOS DURAN