



YR

PROCESO: VEBAL SUMARIO- RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO

RADICADO: 2020-00320-00

DEMANDANTE: INMOBILIARIA CLAVIJO TORRES LTDA.

DEMANDADO: CARLOS AUGUSTO RAMIREZ ESPINOSA

SENTENCIA No:

Bucaramanga, Veintiséis (26) de noviembre 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

.- INMOBILIARIA CLAVIJO TORRES LTDA Representada Legalmente Dra. NUBIA NELCY TORRES ACOSTA como arrendador, celebró mediante documento privado de fecha 25 de septiembre de 2018, un contrato de arrendamiento de un inmueble para VIVIENDA con el demandado CARLOS AUGUSTO RAMIREZ ESPINOSA, como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la TRANSVERSAL 2 A # 53-30, TORRE 1, APARTAMENTO 104, CONJUNTO RESIDENCIAL VISTA DEL PARQUE P.H. en el Municipio de Bucaramanga.

.- Según lo clausulado en el contrario de arrendamiento, se celebró por el término de doce meses contados a partir del día 28 de septiembre de 2018, obligándose el arrendatario a cancelar por el arrendamiento un canon mensual de manera anticipada y dentro de los tres (03) primeros días de cada mensualidad.

.- Según lo clausulado en el contrato de arrendamiento, cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arrendamiento se incrementaría en una proporción igual al tope máximo permitido por las disposiciones vigentes al momento que tenga lugar el reajuste. Actualmente el canon de arrendamiento asciende a la suma de \$650.000.00 MCTE.

.- El demandado incumplió la obligación de pagar el canon o renta de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago correspondiente a los meses de MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO y AGOSTO de 2020.

2. PETICIONES

- Se declare que terminado el contrato de arrendamiento con destinación para VIVIENDA, celebrado el 25 de septiembre de 2018, por haber incumplido este con el pago de las rentas acordadas de los meses de marzo de 2020 por valor de 650.000; abril de 2020 por valor de 650.000; mayo de 2020 por valor de 650.000; junio de 2020 por valor de 650.000; julio de 2020 por valor de 650.000; agosto de 2020 por valor de 650.000; para un total adeudado de \$3.900.000.
- SE CONDENE al demandado CARLOS AUGUSTO RAMIREZ ESPINOSA, a restituir al demandante, el inmueble ubicado en la TRANSVERSAL 2 A # 53-30, TORRE 1, APARTAMENTO 104, CONJUNTO RESIDENCIAL VISTA DEL PARQUE P.H. del Municipio de Bucaramanga, determinado en los linderos que se adjuntan como anexo.



- QUE NO SEA ESCUCHADO el demandado durante el transcurso del proceso, mientras se consigne el valor de los cánones adeudados, correspondientes a los meses de marzo de 2020 por valor de 650.000; abril de 2020 por valor de 650.000; mayo de 2020 por valor de 650.000; junio de 2020 por valor de 650.000; julio de 2020 por valor de 650.000; agosto de 2020 por valor de 650.000; para un total adeudado de \$3.900.000. así también los que se llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezcan en el inmueble, inciso 2, numeral 4, artículo 384 C.G.P.
- Que en caso de mostrarse renuente el aquí demandado a la entrega ordenada por el señor(a) Juez, SE ORDENE la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado de conformidad con el artículo 308 del Código General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.
- SE CONDENE al demandado al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

TRÁMITE Y NOTIFICACIÓN

Por reunir los requisitos legales la demanda se admitió según auto del Veintitrés (23) de septiembre del dos mil Veinte (2020) y en la misma providencia se advirtió a la parte demandada que para ser escuchada debía dar cumplimiento a lo dispuesto en los Incisos Segundo, Tercero y Quinto del artículo 384 del C.G.P, consignando los cánones adeudados o presentando los recibos de pago expedidos por el arrendador. La demandada se notificó a través de comunicación electrónica de conformidad con el decreto 806 de 2020, tal y como se deja ver en las Guía de comunicación electrónica **Id mensaje N. 208914** con fecha de entrega de 25 de octubre de 2021 (anexo virtual N. 08), 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 VIVIENDA y celebrado el día 25 de septiembre de 2018, (Allegado virtualmente dentro de la demanda el día 10/09/2020), en lo que se Observa: Arrendador INMOBILIARIA CLAVIJO TORRES LTDA Representada Legalmente Dra. NUBIA NELCY TORRES ACOSTA, arrendatario: CARLOS AUGUSTO RAMIREZ ESPINOSA, objeto el arrendamiento del inmueble ubicado en la TRANSVERSAL 2 A # 53-30, TORRE 1, APARTAMENTO 104, CONJUNTO RESIDENCIAL VISTA DEL PARQUE P.H. del Municipio de Bucaramanga, con término de duración de Doce (12) meses inicialmente prorrogándose automáticamente.



Así mismo, dentro de la copia de la escritura N. 2.604 del 24 de octubre de 2011, protocolizada en la Notaria Sexta del Círculo de Bucaramanga, allegada virtualmente dentro de la demanda, 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. (...)”

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 (...)”

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

“(...) NOVENA – RENUNCIA A REQUERIMIENTOS. El cumplimiento de una cualquiera de las cláusulas estipuladas u obligaciones del contrato a cargo de EL ARRENDATARIO dará derecho al ARRENDADOR para dar por terminado el presente contrato sin previo aviso y sin necesidad de requerimiento de ninguna clase a los cuales renuncia EL ARRENDATARIO. EL ARRENDADOR podrá además pedir la restitución del inmueble arrendado por la mora en el pago del precio del arrendamiento... (...)”

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 marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020, 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 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 restitución del inmueble y la 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 **SEISCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$600.000,00)**, como agencias en derecho a cargo del demandado 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-1610554 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 VIVIENDA celebrado entre INMOBILIARIA CLAVIJO TORRES LTDA Representada Legalmente Dra. NUBIA NELCY TORRES ACOSTA como arrendadora Y CARLOS AUGUSTO RAMIREZ ESPINOSA como arrendatario, el día 25 de septiembre de 2018, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del bien inmueble descrito en la demanda, ubicado en la ubicado en la TRANSVERSAL 2 A # 53-30, TORRE 1, APARTAMENTO 104, CONJUNTO RESIDENCIAL VISTA DEL PARQUE P.H. del Municipio de Bucaramanga; 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 o en su defecto se dispondrá comisionar.

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

CUARTO: FIJAR la suma de **SEISCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$600.000,00)**, como agencias en derecho a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, la cual deberá ser incluída en la liquidación de costas.

QUINTO: ARCHIVAR el expediente, cumplido lo anterior.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LA JUEZ

Maria Cristina Torres Moreno

MARIA CRISTINA TORRES MORENO