

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, diecinueve (19) de mayo de dos mil veintidós (2022)

**REFERENCIA:** PROCESO VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
**DEMANDANTE:** CIELO MARÍA VERGEL DE BARROSO  
**DEMANDADA:** WILSON RUEDA BARÓN  
**RAD.** 680014003-013-2021-000618-00

Se decide mediante sentencia de única instancia el asunto de la referencia.

**I. ANTECEDENTES**

La señora CIELO MARÍA VERGEL DE BARROSO en calidad demandante, por intermedio de apoderado judicial, deprecó se decrete la terminación del contrato de arrendamiento verbal celebrado el 1° de diciembre entre CIELO MARÍA VERGEL DE BARROSO y WILSON RUEDA BARÓN, en calidad de arrendatario, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de enero del 2021, respecto del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-5951 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y ubicado en la Diagonal 14C 57 – 59 BQ M, apartamento 502 Urbanización Macaregua, Ciudadela Real de Minas, en el municipio de Bucaramanga, alinderado de la siguiente manera:

“apartamento ubicado a nivel del quinto piso, alinderado así: norte en un metro con ochenta centímetros (1.80 mts) seis metros con setenta y cinco centímetros (6.75 mts) y tres metros con sesenta centímetros (3.60 mts) con vacío sobre zona verde común, cuarenta centímetros (0.40 mts) con el apartamento 501, dos metros setenta centímetros (2.70 mts) con el punto fijo, y cuarenta centímetros (0.40 mts) con el apartamento 501; sur, en tres metros con sesenta centímetros (3.60mts) con vacío sobre zona verde común, seis metros con sesenta centímetros (3.60 mts) con vacío sobre zona verde común, seis metros setenta y cinco centímetros (6.75 mts) con el apartamento 504 del bloque k y cinco metros con cuarenta centímetros (5.40 mts) con vacío sobre zona verde común; oriente en seis metros con setenta y cinco centímetros (6.75 mts) siete metros (7.00 mts) y seis metros con setenta y cinco centímetros (6.75 mts) con vacío sobre zona verde común; occidente, en noventa y cinco centímetros con vacío sobre zona verde común, seis metros con cuarenta y cinco centímetros (6.45 mts) con el apartamento 501, cinco metros con setenta centímetros (5.70 mts) con el punto fijo, seis metros con cuarenta y cinco centímetros (6.45 mts) con el apartamento 501 y noventa y cinco centímetros (0.95 mts) con vacío sobre zona verde común; nadir con la placa de entrepiso que lo separa de los apartamentos 401 y 404 y parte del apartamento 403; zenit en altura de dos metros con treinta centímetros (2.30 mts) con la cubierta del edificio are privada”.

Y como consecuencia de lo anterior, se ordene la desocupación y entrega del bien inmueble objeto de litigio a la arrendadora; se sirva fijar fecha y hora para la práctica de la diligencia de lanzamiento, también, pide la demandante que el demandado no sea escuchado en juicio en virtud de lo contemplado en el inciso 2° flr numeral 4 del artículo 384 del C.G.P y en el artículo 37 de la Ley 820 de 2.003.

En sustento de tales pedimentos, adujo la parte demandante que por medio del contrato de arrendamiento verbal, vigente a partir del 1° de diciembre de 2019, la señora CIELO MARIA VERGEL DE BARROSO dio

en arrendamiento por el término de Doce (12) meses, NO prorrogables, el inmueble descrito en precedencia, al señor WILSON RUEDA BARON, en virtud del contrato de arrendamiento en comento, se pactó un canon de arrendamiento mensual y anticipado por valor de un millón doscientos mil pesos (\$1.200.000,00), precio que incluía el valor de las cuotas de administración.

Manifestó la accionante, que el 11 de Junio de 2020, se envió al señor RUEDA BARON, por correo certificado, aviso de terminación del contrato de arrendamiento, con el fin de constituirlo en mora del cumplimiento de las obligaciones contractuales.

Finalmente, indicó que “El demandado actualmente no ha realizado la restitución del inmueble, y así mismo no ha cancelado ningún dinero por concepto de canones (sic) de arrendamiento desde el mes de Enero del año 2021 a la fecha, por lo que incurre en mora en el pago del arriendo correspondiente a diez (10) cánones, equivalentes a la suma de DOCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$12'000.000,00), equivalente a DIEZ (10) cánones correspondientes a los meses de enero a octubre del año 2021, más los que posteriormente se llegaren a causar, sin que hasta la fecha de esta demanda haya efectuado otro abono a su obligación. (...)”.

## **II. PRUEBAS**

- 1.- Preaviso terminación de contrato de arrendamiento.
- 2.- Poder para actuar.
- 3.- Requerimiento enviado por el arrendador al arrendatario para constituir en mora.
- 4.- Declaración extrajuicio para demostrar el domicilio del arrendatario.
- 5.- Certificado conjunto residencial Macaregua, donde se demuestra el domicilio del arrendatario y deuda por expensas comunes.
- 6.- Certificado de libertad y tradición del inmueble arrendado.

## **III. TRÁMITE PROCESAL**

La demanda fue admitida el 14 de enero de 2022, y el señor WILSON RUEDA BARON fue notificado conforme lo dispuesto en los artículos 291 y 292 del C.G.P. el 2 de febrero del año en curso; y por ausencia de contestación u oposición se pasó al Despacho para dictar sentencia, tal y como lo ordena el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso.

Así las cosas, procede el Despacho a dictar sentencia, en acatamiento de lo ordenado en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, previas las siguientes,

## **IV. CONSIDERACIONES**

Sea lo primero, advertir la competencia que le asiste al Despacho para conocer del proceso; la capacidad para ser parte procesal de las personas enfrentadas en la Litis, de CIELO MARÍA VERGEL BARROSO como arrendadora, y WILSON RUEDA BARON como arrendatario, además confluyen los denominados presupuestos procesales, a saber: competencia, demanda en forma, capacidad procesal y capacidad para ser parte, los mismos que no tienen cuestionamiento alguno.

Ahora bien, el artículo 3 de la Ley 820 de 2003, establece:

“El contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. En uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:

- a) Nombre e identificación de los contratantes;
- b) Identificación del inmueble objeto del contrato;

- c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble;
- d) Precio y forma de pago;
- e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales;
- f) Término de duración del contrato;
- g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

Es así que, para el caso que nos ocupa, se aportó con la demanda Certificado de libertad y Tradición del inmueble arrendado, cuya anotación número 26 da cuenta que la demandante es titular del derecho real de dominio, sobre el inmueble en cuestión, en una cuota parte del cincuenta por ciento, aunado a ello, se aportó Acta No. 2266 del 4 de octubre de 2021 donde se evidencia que el demandado residía para la época en el apartamento 502 Urbanización Macaregua, Ciudadela Real de Minas, así como, certificación expedida por la administradora del Conjunto Residencial Macaregua en la cual se hace saber que el señor Wilson Rueda Barón, como residente del apartamento 502 del bloque M de esa unidad residencial, adeuda las expensas comunes causadas desde el 1° de diciembre de 2019.

Precisado lo anterior, y observando que la parte demandada no controvertió los hechos en los cuales se apoyan las pretensiones de la demanda ni las pruebas allegadas al proceso la declaración extra proceso, se da cuenta de la existencia del contrato, en el que confluyen los elementos esenciales para su existencia, cuales son el sujeto, el objeto y el precio que es el valor de la renta mensual. Este contrato, genera obligaciones recíprocas para las partes y en él va envuelta la condición resolutoria tácita por el incumplimiento de las obligaciones contractuales, siendo una de ellas, para el arrendatario, la de pagar el canon en el término y forma acordados, so pena de incurrir en mora, en los términos del artículo 1608 del Código Civil.

De otro lado, fueron debidamente acreditados los presupuestos procesales necesarios para que pueda proferirse sentencia de fondo que dirima el conflicto suscitado entre las partes del contrato de arrendamiento cuya terminación se pretende.

Además, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil, mediante el contrato de arrendamiento las 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. Dicho contrato ha sido calificado de la siguiente manera:

- Bilateral. Ambas partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, la primera de proporcionar el uso y el goce de una cosa, y la segunda a pagar un precio o renta determinado por ese uso y ese goce.
- Oneroso. Tanto el arrendador como el arrendatario persiguen utilidades, gravándose recíprocamente; el primero con la renta o precio, permitiendo el uso y goce; el segundo con el disfrute de la cosa, atendiendo la renta o precio.
- Consensual. Se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio. No se requiere que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato.
- De ejecución sucesiva. El contrato se realiza periódicamente, y, con posterioridad, las obligaciones se cumplen sucesivamente y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento.
- Principal. Tiene existencia propia; no requiere de otro negocio para adquirir forma contractual.
- Nominado. El Código Civil se encarga de calificarlo y desarrollarlo.

En cuanto al precio valga decir que en el contrato de arrendamiento este puede estipular en dinero o en cierta cantidad de los frutos de la cosa arrendada.

Al arrendador le corresponde entregar la cosa a la persona que lo arrendó, mantener la cosa en buen estado, a fin de que sirva para lo que fue arrendada, a responderle al arrendatario por toda turbación en el goce de la cosa.

Al respecto es necesario conocer las causales de terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, la cual puede ser incluso de mutuo acuerdo de las partes, pero existen causales por las cuales el arrendador o el arrendatario pueden dar por terminado el contrato; el arrendador puede dar por terminado el contrato por las causales estipuladas por el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, a saber:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.
2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.
3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.
4. La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.
5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.
6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.
7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.

8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento (...)"

Como quedo dicho en precedencia los elementos constitutivos del contrato de arrendamiento son: una cosa o bien cuyo goce temporal se otorga por una parte a la otra, un precio que el arrendatario queda obligado a pagar y, naturalmente, el consentimiento de los contratantes en cuanto a la cosa y al precio.

Y, el artículo 1974 del Código Civil preceptúa:

"Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales como los de habitación y uso".

Que la cosa sea corporal, excluyendo las consumibles, por cuanto se oponen a la naturaleza del contrato.

Que la cosa exista al momento de perfeccionarse el contrato o se espere llegue a existir. Cuando se emiten declaraciones de voluntades para arrendar es sobre la consideración de que la cosa existe. Puede expresarse ese acuerdo sobre una cosa que no existe, pero se supone llegue a existir. En este caso el perfeccionamiento del contrato queda sujeto al cumplimiento de la condición de existencia señalado por las partes.

## V. CASO CONCRETO

Ahora bien, respecto de la causal invocada por la parte accionante para pedir la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, se tiene que:

En relación a la causal de terminación invocada, esto es "La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato", como quedó relacionado en precedencia, el Despacho trasladó la carga de la prueba a la parte demandada, correspondiéndole a esta probar los respectivos pagos adeudados, sin que hasta la fecha de la presente providencia se hayan aportado como tampoco realizó pronunciamiento alguno acerca del objeto del proceso; ahora bien, la precitada causal por el hecho de no haber sido desvirtuada por la parte demandada, permite inferir legalmente el incumplimiento de la obligación a su cargo de pagar el precio de la renta, lo cual, como se explicó en líneas atrás, faculta al arrendador para dar por terminado el contrato.

Así mismo, se aprecia que la parte demandada, fue notificada por aviso; no obstante, no dio cumplimiento al Numeral 4° del Artículo 384 del Código General del Proceso, por ende, debe el Despacho dictar la correspondiente sentencia sin la necesidad de agotar trámite adicional de conformidad con lo establecido en el Numeral 3° del mencionado artículo, acarreando inexorablemente como consecuencia del actuar negligente del arrendatario al omitir presentar la contestación de la demanda los soportes requeridos, de asistirle el derecho a favor de la parte demandante de terminar el contrato de arrendamiento con los respectivos efectos legales e inherentes a un contrato bilateral.

En este orden de ideas, se impone acceder a las pretensiones de la parte demandante, como quiera que al no ser desvirtuada por la parte accionada la causal invocada para la terminación unilateral del contrato verbal de arrendamiento celebrado por los extremos de la litis se infiere que efectivamente el demandado incumplió las obligaciones a su cargo de pagar el precio del canon de arrendamiento. En consecuencia, al arrendador le asiste el derecho de demandar la terminación del contrato y los efectos a ello inherentes.

Se condena a la parte demandada al pago de las costas del proceso. Como agencias en derecho se fija un (1) salario mínimo legal vigente, en la forma establecida en el artículo 366 del Código General del Proceso.

La presente decisión, se notifica por Estados, indicando que la sentencia no tiene recurso alguno por tratarse de un proceso de única instancia. Lo anterior, atendiendo lo dispuesto en el numeral 9° del artículo 384 del Código General del Proceso.

## VI. DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

## RESUELVE:

**PRIMERO: DECLÁRESE** terminado el contrato verbal de arrendamiento celebrado entre CIELO MARÍA VERGEL DE BARROS en calidad de arrendadora y WILSON RUEDA BARÓN en calidad de arrendatario, vigente a partir del 1° de diciembre de 2019, mediante el cual se entregó en arrendamiento el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-5951 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y ubicado en la Diagonal 14C 57 – 59 BQ M, apartamento 502 Urbanización Macaregua, Ciudadela Real de Minas, en el municipio de Bucaramanga.

**SEGUNDO:** En consecuencia, **ORDENAR** a la parte demandada que dentro del término de ocho días, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, haga entrega a la demandante o a su apoderado, del inmueble descrito en el punto anterior, so pena de proceder al lanzamiento.

Por secretaría líbrese oficio dirigido al demandado informándole de ello, el trámite de la comunicación en comento estará a cargo de la parte demandante.

**TERCERO: COMISIONAR** a la Alcaldía de Bucaramanga, para la práctica de la diligencia de entrega en caso de que no se dé cumplimiento por parte de la arrendataria al numeral segundo del presente fallo. Al comisionado se le conceden amplias facultades para subcomisionar, delegar, fijar honorarios y establecer fecha y hora para la diligencia de secuestro.

Vencido el término otorgado sin que las demandadas restituyan el inmueble objeto de Litis, previo informe del actor, se procederá a librar el correspondiente Despacho Comisorio.

**CUARTO:** Condénese en costas a la parte demandada y a favor del demandante. Inclúyase como agencias en derecho la suma igual a un (1) salario mínimo mensual legal vigente.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.**



**WILSON FARFAN JOYA**  
Juez

SM