



JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, veinticinco (25) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA: PROCESO VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: TERESITA SÁNCHEZ SANDOVAL
DEMANDADA: TRANSPORTES HERRERA & COMPAÑÍA LIMITADA
RAD. 680014003-013-2021-000474-00

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

I. ANTECEDENTES

La señora Teresita Sánchez Sandoval en calidad demandante, por intermedio de apoderado judicial, deprecó que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento verbal que inició en el mes de junio de 2006 entre Teresita Sánchez Sandoval y Ciro Nel Carantón González (fallecido el 01 de enero de 2020), como arrendadores, y Transportes Herrera & Compañía Limitada, en calidad de arrendatario, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de octubre de 2020, respecto del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-36479 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y ubicado en la carrera 17 # 22-12, Barrio Alarcón, en la ciudad de Bucaramanga, alinderado de la siguiente manera:

“Por el norte con la calle veintidós (22), por el oriente con la carrera diecisiete (17), por el sur, con propiedad de Marco A. Carreyo, y por el occidente, con propiedades de José González”.

Y como consecuencia de lo anterior, se ordene restitución del bien inmueble objeto de litigio a la demandante; 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 hasta tanto no consigne a favor de la demandante los cánones adeudados, y que se le condene al pago de costas y gastos que se originen en el proceso.

En sustento de tales pedimentos, adjugó la parte demandante que ella y su esposo, Ciro Nel Carantón González (fallecido el 01 de enero de 2020), celebraron un contrato de arrendamiento verbal que inició en el mes de junio de 2006, con la empresa Transportes Herrera & Compañía Limitada, representada legalmente por Cristóbal Herrera Quiroz como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la carrera 17 # 22-12, Barrio Alarcón, en la ciudad de Bucaramanga.

El valor del canon al momento en que el arrendatario incurrió en mora por no pago era de \$ 700.000, incluidos los servicios públicos, precio que se mantenía hasta la fecha de presentación de la demanda. Dicho pago debía efectuarse los primeros cinco días de cada mes.

Manifestó la accionante, que el demandado incumplió su obligación y se sustrajo de pagar los cánones de arriendo acordados en el contrato verbal, desde el mes de octubre de 2020. Es así como, a la fecha de presentación de la demanda el accionado adeudaba doce cánones de arrendamiento.

II. PRUEBAS

- 1.- Extraprocesal de reconstitución del contrato de arrendamiento, rendida y suscrita por Flor Eddy Quintero Carantón y José Luis García Rueda.
- 2.- Certificado de existencia y representación legal de Transportes Herrera & Compañía Limitada.

Aunadas a las anteriores pruebas documentales, el extremo actor solicitó la práctica del interrogatorio de parte de la demandante, así como la de los testimonios de Flor Eddy Quintero Carantón y José Luis García Rueda, respecto de lo cual el Despacho niega su práctica atendiendo que el demandado no se opuso en el término de traslado de la demanda, y las pruebas documentales aportadas resultan suficientes para el esclarecimiento de los hechos objeto de debate.

III. TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue admitida el 8 de septiembre de 2021, y la empresa Transportes Herrera & Compañía Limitada fue notificada conforme lo dispuesto en el artículo 8° del Decreto Legislativo 806 de 2020; 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 Teresita Sánchez Sandoval como arrendadora, y Transportes Herrera & Compañía Limitada como arrendataria, 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, la parte demandada no controvertió los hechos en los cuales se apoyan las pretensiones de la demanda ni tampoco las pruebas allegadas al proceso; así mismo las pruebas documentales obrantes en el plenario dan 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 reputa 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 incorpóreas, 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 pactadas", 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 en legal forma; 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, acarreado 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.

De otra parte, observa el Despacho que el vocero judicial de la parte demandante presenta renuncia al poder otorgado por la accionante.

Sobre el particular, el inciso 4° del artículo 76 del C.G.P., establece que *“La renuncia no pone término al poder sino cinco (5) días después de presentado el memorial de renuncia en el juzgado, acompañado de la comunicación enviada al poderdante en tal sentido”*.

Sobre el particular es de indicar, que el abogado Alejandro Sierra Anaya no presentó la constancia de la comunicación de que trata la norma en cita, por ende, se dispondrá su requerimiento, so pena de tener desistida la renuncia en comento.

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 Teresita Sánchez Sandoval y Ciro Nel Carantón González (fallecido el 01 de enero de 2020) en calidad de arrendadores y TRANSPORTES HERRERA & COMPAÑÍA LIMITADA en calidad de arrendatario, desde junio de 2006, mediante el cual se entregó en arrendamiento el bien identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-36479 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y ubicado en la carrera 17 # 22-12, Barrio Alarcón, en la ciudad de Bucaramanga.

SEGUNDO: En consecuencia, **ORDENAR** a la parte demandada que dentro del término de cinco 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.

TERCERO: COMISIONAR a la Alcaldía de Bucaramanga, para la práctica de la diligencia de entrega en caso

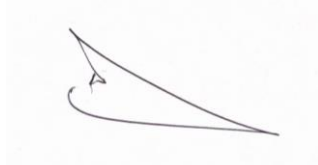
de que no se dé cumplimiento por parte de la arrendataria al numeral segundo del presente fallo. Al comisionado se le conceden amplias facultades para subcomisionar, delegar, fijar honorarios y establecer fecha y hora para la diligencia de secuestro.

Por secretaría, librese el despacho comisorio correspondiente, cuyo trámite estará a carga de la parte demandante, conforme lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 125 del C.G.P.

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.

QUINTO: REQUERIR mediante el presente proveído, al apoderado de la parte demandante, para que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, aporte comunicación enviada al poderdante, en la que se le informe de manera clara la renuncia al poder concedido dentro las presentes diligencias, lo anterior, so pena de tenerse como desistida la solicitud de renuncia allegada.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.



WILSON FARFAN JOYA
Juez