



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL
CARRERA 12 No. 31-08, TEL 6422292, Cel. 316-6405901
BUCARAMANGA- SANTANDER
Correo electrónico: j22cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bucaramanga, diez (10) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

Proceso: Verbal – Restitución de Inmueble
Radicado: 6800140030222020.00429.00
Demandante: JOSE ALEJANDRO CUADROS TORRES
Demandado: SANDRA INES HERRERA CARRILLO
Providencia: SENTENCIA ANTICIPADA

Se encuentra al Despacho el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado promovido por JOSE ALEJANDRO CUADRO TORRES, identificado con c.c No. 5.742.029 ,por intermedio de apoderado judicial, en contra de SANDRA INES HERRERA CARRILLO, identificada con cédula de ciudadanía No.63.484.043, para efectos de proferir sentencia anticipada de conformidad al artículo 384 No. 3 del Código General del Proceso, y al no vislumbrarse vicios que puedan generar nulidad, además de concurrir los presupuestos procesales esenciales, se procederá de conformidad.

En consecuencia y en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso final del artículo 280 del Código General del proceso, se hará una síntesis de la demanda y su contestación.

DE LA CONTROVERSIA

1.- De la demanda

En ella solicita: **1)** Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito entre JOSE ALEJANDRO CUADRO TORRES, en calidad de arrendador y los señores PEDRO JORGE GUERRA PACHECHO y SANDRA INES HERRERA CARRILLO, en sus calidades de arrendatario y coarrendataria, respectivamente, por el no pago de los cánones de arrendamiento; **2)** Se le ordene a la demandada SANDRA INES HERRERA CARRILLO, la desocupación y entrega inmediata del bien inmueble ubicado en la calle 38 No. 36-19, apto 501 Barrio el Prado de la ciudad de Bucaramanga y, finalmente **3)** Condenar en costas y agencias en derecho a la demandada.

Como fundamentos fácticos alude, en resumen: **1)** Haberse suscrito entre las partes un contrato de arrendamiento el 28 de julio de 2017 sobre el bien inmueble ubicado en la calle 38 No. 36-19 apartamento 501, Barrio el Prado de la ciudad; **2)** Haberse dirigido la acción en contra de la coarrendataria SANDRA INES HERRERA CARRILLO, atendiendo a que el arrendatario PEDRO JORGE GUERRA PACHECHO abandonó el inmueble arrendado, **3)** La demandada adeuda a la fecha -de presentación de la demanda- la suma total de nueve millones de pesos (\$9.000.000), que corresponden a los cánones de arrendamiento de los meses de febrero a noviembre de 2020 y **4)** A la fecha de interposición de la acción, la demandada no ha ni desocupado el inmueble ni cancelado el pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

2. Del Trámite

Mediante auto del 4 de diciembre de 2020 se admitió la demanda y se ordenó dar el trámite correspondiente.

La demandada fue notificada en la forma indicada en los artículos 291 y 292 del C.G.P, verificándose la notificación por aviso el día 12 de marzo de 2021, conforme la documental visible en el expediente No.06. El término dispuesto por el legislador para contestar la demanda venció en silencio, razón por la cual se da aplicación a lo dispuesto en el artículo 384 No. 3 del Código General del Proceso, y se procede a proferir sentencia anticipada en donde se ordenará la restitución del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento que dio origen a la presente causa, previas las siguientes:



CONSIDERACIONES

1.- Fundamento jurídico

Del contenido del artículo 1602 del Código Civil se desprende que las estipulaciones acordadas informan en cada caso las obligaciones y los derechos establecidos en la convención, por consiguiente, lo estipulado es ley para las partes, siempre y cuando no contravenga disposiciones de orden público. La Ley, en primer lugar, le otorga relevancia y efectos jurídicos a la voluntad de las partes y sólo a falta de ésta, se aplican las normas sustanciales las que vienen a suplir la voluntad de los intervinientes en el acuerdo.

El contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, consensual, de ejecución sucesiva, principal y nominado.

Importa destacar sus características de consensualidad y bilateralidad. Por la primera, se tiene que basta el acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio, para que el contrato se repute perfecto; por la segunda, se precisa que tanto el arrendador como arrendatario asumen deberes jurídicos: aquel debe permitir la utilización del bien para el fin propuesto –uso y goce de la cosa-, por su parte el arrendatario, está obligado al pago del precio del canon y demás obligaciones pactadas dentro de los períodos convenidos. Cualquier violación o desconocimiento a esto o a cualquier otro aspecto del contrato, coloca a la parte en situación de incumplimiento del pacto, aspecto éste que legitima a la parte cumplida a reclamar la declaratoria de terminación del contrato y si es del caso, el reconocimiento de perjuicios.

2.- Análisis y crítica de las pruebas

2.1.- Legitimación en la Causa

De acuerdo con el contrato de arrendamiento de vivienda urbana -pág. 9 a 11 del documento No.01- está suficientemente acreditado entre JOSE ALEJANDRO CUADRO TORRES y PEDRO JORGE GUERRA PACHECHO, se suscribió un contrato de vivienda urbana sobre el bien inmueble ubicado en la calle 38 No.36-19 apartamento 501 del Barrio el Prado de la ciudad de Bucaramanga, el primero en su calidad de arrendador y el último como arrendatario. Así mismo, las partes en la cláusula décimo segunda del convenio, reconocieron a la señora SANDRA INES HERRERA CARILLO como coarrendataria, quien con la firma impuesta en el contrato, asumió solidariamente aquellas obligaciones del arrendatario durante la duración del contrato como el de sus prórogas.

Además de la referida clausula, en tratándose de los arrendamientos de vivienda urbana la Ley 820 de 2003 en su artículo 7, reconoce que entre los arrendatarios existe solidaridad tanto para las obligaciones económicas derivadas del contrato de arrendamiento, como la relativa a la restitución del inmueble, razón por la cual se pueden exigir o cumplir por todos o cualquiera de los arrendatarios o arrendadores. Así mismo, dispone que los arrendadores o arrendatarios que no hayan sido demandados, podrán tenerse en cuenta como intervinientes litisconsorciales, en los términos del inciso tercero del artículo 52 del Código de Procedimiento Civil.

La disposición normativa a la cual se remite la Ley 820 de 2003, señalaba: *“Podrán intervenir en un proceso como litis consortes de una parte y con las mismas facultades de ésta, los terceros que sean titulares de una determinada relación sustancial a la cual se extiendan los efectos jurídicos de la sentencia, y que por ello estaban legitimados para demandar o ser demandados en el proceso”*. Es decir, lo anterior significa que las demás personas que hagan parte de la relación contractual y no se haya promovido por éstas o contra éstas la referida acción, se tienen como litisconsortes cuasinecesarios y por lo tanto, podrán intervenir en el proceso y en cualquier caso, la actuación se adelantará válidamente sin su comparecencia con la consecuencia que la sentencia que se profiera surte plenos efectos en su favor o contra, según sea el caso.

Lo anterior fue regulado de forma autónoma por el Código General del Proceso en su artículo 62 que dispone: *“Podrán intervenir en un proceso como litisconsortes de una parte y con las mismas facultades de esta, quienes sean titulares de una determinada relación sustancial a la cual se extiendan los efectos jurídicos de la sentencia, y que por ello estaban legitimados para demandar o ser demandados en el proceso.-Podrán solicitar pruebas si intervienen antes de ser decretadas las pedidas por las partes; si concurren después, tomarán el proceso en el estado en que se encuentre en el momento de su intervención”*.



De lo anterior se concluye la existencia de identidad entre la persona que figura como actor y a quien la ley le otorga un derecho –pedir la restitución de la cosa por incumplimiento de la contraparte-, e identidad entre la parte demandada a quien se le puede exigir una obligación correlativa –que restituya la cosa-, por lo que se encuentra acreditada tanto la legitimación en la causa por activa como por pasiva.

2.2.- Del incumplimiento del Contrato

En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, se pactaron como obligaciones a cargo del arrendatario, entre otras, la siguiente: *“El arrendatario se obliga a pagar a el arrendador por el goce del inmueble y demás elementos el precio o canon acordado en el MISMO INMUEBLE ARRENDADO los primeros cinco (5) días de cada mes calendario por mensualidades anticipadas e indivisibles en dinero en efectivo, al arrendador o a su orden”*, que conforme a la cláusula primera del contrato, sería por la suma de novecientos mil pesos (\$900.000) mensuales.

La parte demandante en su escrito de demanda afirmó que la demandada incumplió con las obligaciones convenidas en el contrato de arrendamiento, particularmente la relativa al pago del canon de arrendamiento, adeudando para la fecha de presentación de la demanda la suma total de nueve millones de pesos (\$9.000.000) que equivalen a los cánones de arrendamiento causados por los meses de febrero a noviembre de 2020. En este punto es relevante resaltar que no existió por la demandada manifestación en contrario, pese a conocer de la existencia de la presente acción y el objeto de la misma.

Así pues, tanto la ley inter partes como la ley sustantiva (artículo 1546 del Código Civil), prevé que el incumplimiento de las obligaciones contractuales (como lo es el no pago de los cánones de arrendamiento en la forma y periodicidad pactada) da lugar a la terminación del contrato, subsumiéndose el motivo alegado por la parte demandante en dicha disposición legal². Las partes en la cláusula séptima pactaron que el arrendatario podría dar por terminado el contrato de arrendamiento de forma unilateral ante el no pago de los cánones de arrendamiento o servicios públicos que conlleven a la desconexión del servicio, siendo el primer hecho el que se configuró en la presente causa.

La causal alegada para la terminación del contrato de arrendamiento, no pago de los cánones de arrendamiento del mes de febrero a noviembre de 2020, constituye un hecho exento de prueba al tenor de lo señalado en el artículo 167 del C.G.P. Lo contrario, valga decir, el pago, debió alegarse y demostrarse por la demandada, situación que brilla por su ausencia, pues como ya se señaló la señora SANDRA INES HERRERA CARRILLO pese a estar notificada de la existencia del presente proceso, no hizo pronunciamiento alguno ni a los hechos ni pretensiones perseguidos por el demandante, máxime cuando en su calidad de coarrendatario aceptó y asumió la obligación de cancelar los cánones de arrendamiento que se causaban mensualmente con la firma impuesta en el contrato de arrendamiento objeto de la presente acción.

Igualmente, el hecho que constituye la causal de incumplimiento contractual debe tenerse por cierta ante la ausencia de prueba en contrario y en aplicación de las consecuencias procesales previstas por el legislador, ante la falta de contestación de demanda: *“...harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto”* (Artículo 97 C.G.P.).

En suma y ante el incumplimiento por la parte demandada de las obligaciones asumidas con la suscripción del contrato de arrendamiento objeto del presente proceso, en particular la de no cancelar los cánones de arrendamiento, hay lugar a la aplicación de lo consignado en el artículo 384 numeral 3 del C.G.P., esto es, declarar terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana y ordenar la restitución del inmueble en los términos deprecados.

3.- Consideraciones finales

Atendiendo a la pretensión primera de la demanda, en donde la parte solicitó se declarará la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre el actor con PEDRO JORGE GUERRA PACHECHO y SANDRA INES HERRERA CARRILLO, en sus calidades de arrendatario y coarrendataria respectivamente, conforme los argumentos expuestos en el acápite 2.1 se accederá, pues pese a que la demanda no se dirigió en contra del señor Pedro José Guerra entre éste y la demandada existe una

¹ Cláusula segunda del contrato de arrendamiento.

² Adicionalmente, de forma particular el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 consagra como causal para que el arrendador pueda solicitar la terminación del contrato unilateralmente, la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.



relación sustancial de la que emanan obligaciones solidarias reconocidas tanto por las partes en el contrato -clausula décimo segunda- como por el legislador en el artículo 7 de la Ley 820 de 2003. En suma, al conformar un litisconsorcio cuasinecesario por pasiva, los efectos de la sentencia le son extensivos también al arrendatario, pese a no haber sido vinculado ni participado de la presente actuación judicial.

Finalmente, se condenará en costas a la demandada y se fijan como agencias en derecho la suma de novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos (\$908.520) m/cte, de conformidad a lo consagrado en el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

En mérito de lo precedentemente expuesto, la suscrita **JUEZ VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre JOSE ALEJANDRO CUADROS TORRES, identificado con c.c No. 5.742.029, en calidad de arrendador y PEDRO JORGE GUERRA PACHECHO, identificado con c.c No.91.251.628 y SANDRA INES HERRERA CARRILLO identificada con c.c No. 63.484.043, en sus calidades de arrendatario y coarrendataria, respectivamente, respecto del bien inmueble ubicado en la calle 38 No. 36-19 apartamento 501 Barrio el Prado de Bucaramanga, por el no pago de los cánones de arrendamiento de los meses de febrero a noviembre de 2020.

SEGUNDO. - ORDENAR a la demandada SANDRA INES HERRERA CARRILLO, identificada con cédula de ciudadanía No.63.484.043 que en el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, RESTITUYA al demandante JOSE ALEJANDRO CUADROS TORRES el bien inmueble ubicado en la calle 38 No. 36-19 apartamento 501 Barrio el Prado del municipio de Bucaramanga o a quien se constituya para tal fin.

PARÁGRAFO: Si la parte demandada no realiza la entrega en el término mencionado, se procederá a su lanzamiento.

TERCERO. - CONDENAR a la demandada SANDRA INES HERRERA CARRILLO en costas, las cuales se liquidarán en su oportunidad por secretaría. Como agencia en derecho se fija la suma de novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos (\$908.520) m/cte, de conformidad a lo consagrado en el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, conforme señalado en el Acuerdo PSAA16-10554.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Juez,

MAYRA LILIANA PASTRÁN CAÑÓN

Firmado Por:

**Mayra Liliana Pastran Cañón
Juez Municipal
Civil 022
Juzgado Municipal
Santander - Bucaramanga**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

c937a67617ecd6b6cf61225eecb9019d2e50b2ad3ba7f1ca80e046887fbe37df

Documento generado en 10/08/2021 09:35:40 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**