

Radicado : 2020-00417-00
 Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
 Demandante : INVERSIONES COMPAS S.A.S.
 Demandado : MIGUEL ANGEL PADILLA PADILLA

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
 RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
 JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS
 Y COMPETENCIA MULTIPLE**

Bucaramanga, **10 FEB 2021**

Se procede a resolver de fondo el proceso Declarativo verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, promovido por INVERSIONES COMPAS S.A.S., quien actúa a través de apoderado judicial, en contra de MIGUEL ANGEL PADILLA PADILLA, mayor de edad y de esta vecindad, toda vez que para este momento se encuentran debidamente agotados los pertinentes ritos procesales.

PRECEDENTES

Indica la parte actora, que el demandado MIGUEL ANGEL PADILLA PADILLA, tomó en arriendo el inmueble ubicado en la CALLE 45 No. 1-73 Apartamento 502 Torre C. Conjunto Residencial Portales de Navarra del Municipio de Bucaramanga, según el contrato de arrendamiento suscrito el 18 de diciembre de 2019, con vigencia a partir del 18 de diciembre del mismo año.

Señala, que el canon de arrendamiento se pactó en la suma de \$708.000 mensuales, el cual debía ser cancelado dentro de los cinco primeros días de cada mes calendario de forma anticipada.

Que como causal de terminación del contrato y restitución del inmueble invoca la mora en el pago del canon de arrendamiento de los siguientes meses: del mes de enero de 2020 por valor de \$708.000, mes de febrero de 2020 por valor de \$708.000, del mes de Marzo de 2020 por valor de \$708.000, del mes de Abril de 2020 por valor de \$708.000, del mes de Mayo de 2020 por valor de \$708.000, del mes de Junio de 2020 por valor de \$708.000; del mes de Julio de 2020 por valor de \$708.000 y del mes de Agosto de 2020 por valor de \$708.000.-

Como consecuencia de los anteriores hechos, elevó las siguientes pretensiones:

- La terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre INVERSIONES COMPAS S.A.S. en condición de arrendadora y el demandado MIGUEL ANGEL PADILLA PADILLA como arrendatario, por el incumplimiento a cargo del arrendatario, al dejar de cancelar los cánones de arrendamiento pactado correspondiente a los meses de enero a agosto de 2020, respecto del inmueble ubicado en la Calle 45 No. 1-77 Apartamento 502 Torre C, Conjunto Residencial Portales de Navarra de esta ciudad.
- Se ordene al demandado la desocupación y entrega del inmueble y de no efectuarse la entrega, se comisione al funcionario competente para practicar la diligencia de lanzamiento.
- Que se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

TRÁMITE PROCESAL

Al reunir los requisitos exigidos por la Ley, la demanda fue admitida mediante auto del 11 de noviembre del 2020, del cual el demandado MIGUEL ANGEL PADILLA PADILLA, fue notificado a

Radicado : 2019-00653-00
Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante : GRACIELA DUARTE de DELGADO
Demandada : AMANDA VERGARA de FRANCO

su correo electrónico, el 20 de noviembre de 2020, tal como lo acepta en escrito presentado el 16 de diciembre de 2020 (fol.22), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, su notificación personal se entiende realizada dos días hábiles siguientes, esto es, el 24 de noviembre de 2020, corriendo el término del traslado por el término de ley, y la parte demandada guardó completo silencio.

Corresponde, entonces, definir el mérito de las pretensiones, sin que haya lugar a debate probatorio ni a término de alegaciones, por así disponerlo el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso.

CONSIDERACIONES

Es procedente decidir de fondo, pues concurren a cabalidad en el *sub-lite* los presupuestos procesales que así lo autorizan. En efecto nos encontramos ante una demanda idónea, es competente este juzgado para decidir la controversia, y tienen los extremos de la litis capacidad tanto para ser parte como para comparecer al proceso. Además, no se observa irregularidad de tal entidad que tenga la virtud de anular la actuación.

De igual forma, están las partes legitimadas en la causa por activa INVERSIONES COMPAS S.A.S.; representada legalmente por Walter José Jaramillo Suarez, como por pasiva el señor MIGUEL ANGEL PADILLA PADILLA, habida cuenta que son las personas que celebraron el contrato de arrendamiento que sirve de base al presente proceso.

Ahora bien, toda obligación, sin excepción, responde a un motivo, a una razón de ser (*sine causa nulla obligatio*), es decir, que debe su vida, en una palabra, a cuando menos una de las fuentes de las obligaciones. En este sentido, la personas resultan obligadas, ya porque contratan, o porque manifiestan válidamente una declaración de voluntad, bien porque incurren en un hecho ilícito, o incluso resultan directamente obligadas por la ley (art. 1494 del Código Civil).

El contrato, como bien es sabido, constituye la fuente más fecunda e importante de las obligaciones, por ser el instrumento más adecuado del que disponen las personas para regular en forma voluntaria sus relaciones jurídicas con otras, con el fin de satisfacer sus necesidades y servicios y el art. 1602 del C. Civil consagra el postulado de la normatividad de los actos jurídicos, según el cual los contratos legalmente celebrados son ley para las partes, de suerte que los contratantes se obligan a cumplir cabalmente y de buena fe las obligaciones que de ellos demandan y cada contratante se halla sujeto a lo que se obligó, por tanto tiénese que aquél que no lo haga puede verse obligado por el otro a hacerlo, o bien puede ése otro destruir el vínculo que lo ató ante el incumplimiento del primero, en ambos casos, con indemnización de perjuicios, si se desea.

Con relación al contrato de arrendamiento, el artículo 2000 del C. Civil establece como una de las obligaciones del arrendatario el pago del precio o renta; asimismo, de conformidad con el numeral 1° del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, el arrendador puede solicitar unilateralmente la terminación del contrato de arrendamiento, ante la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

Con base en el incumplimiento en el que ha incurrido el arrendatario, persigue la parte demandante poner término a la relación tenencial del demandado, pues bien claro es que el tenedor se comprometió a pagar los cánones de arrendamiento mensualmente, obligación que dejó de cumplir desde el mes de enero de 2020, pues no han cancelado desde esa fecha.

Radicado : 2019-00653-00
 Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
 Demandante : GRACIELA DUARTE de DELGADO
 Demandada : AMANDA VERGARA de FRANCO

En el auto admisorio de la demanda de este proceso, se conminó al demandado a ponerse al día con los cánones adeudados, pero se observa que no ha cumplido, pues no se allegó prueba que así lo demostrara, máxime cuando fue notificado en debida forma de la presente acción.

En la demanda se dijo que el arrendatario no ha pagado cánones, y al ser ésta una afirmación indefinida la carga de la prueba le corresponde a éste, por lo que era él exclusivamente quien debía acreditar si realizó los pagos, pero no lo hizo.

Entonces, ante el silencio y total displicencia de la pasiva, no queda otra alternativa a este Despacho que tener demostrado el incumplimiento y, con él, configurada la causal de terminación del contrato de arrendamiento -mora- y en consecuencia se abre paso a la pretensión de restitución de inmueble, condenando en costas a la parte pasiva.

Corolario de lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el Acuerdo N°. PSAA16-10554 de Agosto 5 de 2016, se señalará la suma de novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos m/cte (\$908.526), como agencias en derecho, a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, valor que se incluirá en la respectiva liquidación de costas.

Suficiente lo anterior para que el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bucaramanga, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

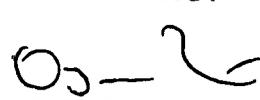
PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento, por incumplimiento del mismo, -mora en el pago de los cánones de arrendamiento- que fuera celebrado entre INVERSIONES COMPAS S.A.S. en condición de arrendadora y el demandado MIGUEL ANGEL PADILLA PADILLA como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la Calle 45 No. 1-77 Apartamento 502 Torre C, Conjunto Residencial Portales de Navarra de esta ciudad.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, ordenar al señor MIGUEL ANGEL PADILLA PADILLA, que en el término de DIEZ (10) DÍAS HABLES, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituya a favor de la arrendadora, INVERSIONES COMPAS S.A.S., el inmueble anteriormente enunciado so pena que se proceda a la restitución forzada.

TERCERO: Condénese a la parte demandada al pago de las costas que en la instancia se hayan causado a favor de la parte actora. Líquidense por secretaría, incluyendo para tal efecto la suma de novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos m/cte (\$908.526), equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente, como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


 ALIX YOLANDA REYES VASQUEZ
 Juez

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
 La Providencia anterior es notificada por anotación en ESTADOS No. 012 hoy,
11 FEB 2021

 OSCAR ANDRES RAMIREZ BARBOSA
 SECRETARIO