

Radicado : 2021-00160-00
Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante : RAÚL ESTEBAN VARGAS MUTIS
Demandado : RAMIRO MORALES CORONEL

16

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

Bucaramanga, **31 AGO 2021**

Se procede a resolver de fondo el proceso Declarativo verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, promovido por el señor Raúl Esteban Vargas Mutis, a través de apoderado judicial, en contra de Ramiro Morales Coronel, mayor de edad y de esta vecindad, toda vez que para este momento se encuentra debidamente agotados los pertinentes ritos procesales.

PRECEDENTES

Cuenta el apoderado de la parte actora, que entre el señor Raúl Esteban Vargas Mutis, en calidad de arrendador y el señor Ramiro Morales Coronel, como arrendatario, suscribieron un contrato de arrendamiento de vivienda, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 12 Occidente # 36-65, Segundo Piso, del Barrio La Joya, del municipio de Bucaramanga, por el término de un año prorrogable, contado a partir del 1° de febrero de 2019; obligándose el demandado a cancelar el valor de \$470.000, por canon de arrendamiento; el cual debían ser cancelado el día primero (1) de cada mes.

Indica que, los demandados han incumplido sus obligaciones contractuales, omitiendo el pago de los cánones de arrendamiento, del mes de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020; enero, febrero, y marzo de 2021; cada uno por valor de \$470.000; para un total de \$6.580.000.

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

- Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes señor Raúl Esteban Vargas Mutis, en calidad de arrendador y el señor Ramiro Morales Coronel, como arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 12 Occidente # 36-65, Segundo Piso, del Barrio La Joya, del municipio de Bucaramanga, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.
- Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a la parte demandada desocupar y restituir el inmueble ubicado en la Carrera 12 Occidente # 36-65, Segundo Piso, del Barrio La Joya, del municipio de Bucaramanga, a la parte demandante.

TRÁMITE PROCESAL

Por reunir los requisitos exigidos por la Ley, la demanda fue admitida mediante auto del seis de mayo año dos mil veintiuno, del cual el demandado se notificó personalmente el dos de julio del año en curso; y a continuación el proceso estuvo en secretaría corriendo el traslado por el término de ley y el pasivo 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

Radicado : 2021-00160-00
Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante : RAÚL ESTEBAN VARGAS MUTIS
Demandado : RAMIRO MORALES CORONEL

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 y por pasiva, 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, las 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 si cada contratante debe sujeción a lo que se obligó, se tiene que aquél que no lo haga puede verse obligado por el otro a hacerlo, o bien puede éste 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 su arrendatario, persigue el actor poner fin a la relación tenencial del demandado, pues bien, claro es que el tenedor se comprometió a pagar un valor por los cánones de arrendamiento mensual, las cuales dejó de cumplir desde el mes de febrero de 2020, pues no ha cancelado desde esa fecha.

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.

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

Entonces, ante el silencio y total displicencia del pasivo, no queda otra alternativa a este Despacho que tener demostrado el incumplimiento y, con él, configurada la causal de terminación del contrato de arrendamiento y en consecuencia se abre paso a las pretensiones de restitución de inmueble, condenando al pago de la Cláusula Penal y las costas del proceso a la parte pasiva.

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, celebrado entre el señor Raúl Esteban Vargas Mutis en calidad de arrendador y el señor Ramiro Morales Coronel, en calidad de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 12 Occidente # 36-65, Segundo Piso, del Barrio La Joya, del municipio de Bucaramanga, por incumplimiento en el pago de la renta

Radicado : 2021-00160-00
 Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
 Demandante : RAÚL ESTEBAN VARGAS MUTIS
 Demandado : RAMIRO MORALES CORONEL

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena al señor Ramiro Morales Coronel, que en el término de DIEZ (10) DÍAS HABLES, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituya a favor del arrendador, Raúl Esteban Vargas Mutis, 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 causadas a favor de la parte actora. Liquidense por secretaría, incluyendo para tal efecto la suma de novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos m/cte. (\$908.526) como agencias en derecho.

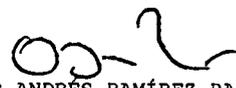
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


 ALIX YOLANDA REYES VASQUEZ
 Jueza

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La Providencia anterior es notificada por anotación en ESTADOS No. 072 hoy,

01 SEP 2021


 OSCAR ANDRÉS RAMÍREZ BARBOSA
 SECRETARIO