

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Zapatoca, Santander, Treinta (30) de Octubre de dos mil Veinte (2020).

Viene al Despacho el presente proceso sobre restitución de inmueble arrendado propuesto mediante apoderado judicial por la Señora **REBECA PRADA GOMEZ** representante legal de la SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL frente a la Señora **LILIANA DURAN ORTIZ**, con el fin de decidir lo que en derecho corresponda, lo cual se hace de la siguiente manera:

EL LITIGIO:

1. La Demanda:

Fue presentada mediante apoderado judicial el seis (6) de Marzo de dos mil veinte (2020), por la señora REBECA PRADA GOMEZ representante legal de la SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL y aspira a que se efectúen las siguientes declaraciones:

PRIMERA: Que se decrete judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito el día 16 de mayo de 2008 por los señores LILIANA DURAN ORTIZ como arrendataria y la SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL, representada por la señora REBECA PRADA GOMEZ como arrendadora, por motivo de la mora y falta de pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de mayo del año 2018 y hasta la fecha, respecto del siguiente predio:

“Una casa, el suelo que ocupa y su solar anexo, ubicada en la calle 21 No.13 A-07 del municipio de Zapatoca, determinado por los siguientes linderos: al ORIENTE con la Carrera 13 A; al NORTE con la calle 21, al OCCIDENTE y SUR con predios de LUIS JOSÉ RODRIGUEZ, según escritura No.175 del 20 de mayo de 1988, de la Notaría de Zapatoca, el predio en la actualidad es un lote de terreno. Este inmueble se distingue con el folio de matrícula inmobiliaria No. 326-2243 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zapatoca”.

SEGUNDA: Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la desocupación y entrega del inmueble descrito, por parte de la demandada LILIANA DURAN ORTIZ a la parte demandante, dentro del término de ejecutoria de la sentencia.

TERCERA: Que en caso de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, se proceda al lanzamiento del referido inmueble, directamente o por comisionado.

CUARTA: Que se condene al pago de las costas al demandado.

HECHOS:

Primero: La SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL, representada por la señora REBECA PRADA GOMEZ, dio en calidad de arrendamiento a los señores ALFREDO PINZON URIBE Y LILIANA DURAN ORTIZ mediante contrato de arrendamiento celebrado y suscrito solamente por LILIANA DURAN ORTIZ mediante contrato de arrendamiento celebrado y suscrito solamente por

LILIANA DURAN ORTIZ, el día 16 de mayo de 2008, un predio ubicado en la calle 21 No. 13 A-07 del Municipio de Zapatoca e identificado así:

“Una casa, el suelo que ocupa y su solar anexo, ubicada en la calle 21 No.13 A-07 del municipio de Zapatoca, determinado por los siguientes linderos: al ORIENTE con la Carrera 13 A; al NORTE con la calle 21, al OCCIDENTE y SUR con predios de LUIS JOSÉ RODRIGUEZ, según escritura No.175 del 20 de mayo de 1988, de la Notaría de Zapatoca, el predio en la actualidad es un lote de terreno. Este inmueble se distingue con el folio de matrícula inmobiliaria No. 326-2243 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zapatoca”.

Segundo: Como precio de canon mensual por el arrendamiento del inmueble en mención se estipuló por las partes contratantes la cantidad de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$150.000) mensuales para la vigencia del acuerdo contractual, los cuales deberían ser pagados según lo establecido en la CLAUSULA SEGUNDA dentro de los primeros 5 días de cada periodo mensual al arrendador o a su orden en mensualidades adelantadas.

Tercero: El pago de los cánones de arrendamiento en la forma anteriormente indicada los debía realizar LILIANA DURAN ORTIZ en el municipio de Zapatoca en la casa de habitación de la representante de la sociedad arrendadora.

Cuarto: Se estableció que el contrato de arrendamiento en mención tendría un término de duración un año, iniciando el 16 de mayo de 2008 y con fecha de terminación del día dieciséis (16) de mayo de 2009, prorrogable de manera automática por la voluntad de las partes.

Quinto: El inmueble fue entregado con servicios de agua, energía y parabólica, servicios que debían cancelar los arrendatarios. De igual forma se estableció que el inmueble sería destinado Única y exclusivamente para la VIVIENDA y prohibiéndose su cesión o subarrendamiento.

Sexto: El contrato de arrendamiento se ha venido prorrogando en el tiempo aun hasta la fecha, y al haberse establecido que el canon incrementaría de manera anual conforme al porcentaje autorizado por la ley, el mismo ha tenido las siguientes variaciones:

DESDE	HASTA	INCREMENTO%	VALOR RENTA
16/05/2008	15/05/2009	7.67%	\$ 150.000
16/05/2009	15/05/2010	3.64%	\$ 155.460
16/05/2010	15/05/2011	4.00%	\$ 161.119
16/05/2011	15/05/2012	5.8%	\$ 167.564
16/05/2012	15/05/2013	4.02%	\$ 177.283
16/05/2013	15/05/2014	5%	\$ 184.409
16/05/2014	15/05/2015	4.6%	\$ 192.892
16/05/2015	15/05/2016	7%	\$ 206.395
16/05/2016	15/05/2017	7%	\$ 220.842
16/05/2017	15/05/2018	5.9%	\$ 233.872
16/05/2018	15/05/2019	6%	\$ 247.904
16/05/2019	15/05/2020	6%	\$ 262.779

Séptimo: El demandado cesó el pago del canon de arrendamiento a partir del mes de Mayo de 2018.

Octavo: El demandado dejó de pagar el arrendamiento correspondiente al canon del 16 de Mayo de 2018 al 15 de mayo de 2019 en razón de \$247.904 mensuales, y desde el 16 de junio de 2019 al 15 de febrero de 2020, en razón de \$262.797 mensuales, adeudando por este concepto la suma de CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS UN PESOS M/CTE (\$4.814.301) es decir, no ha cancelado el canon de arrendamiento correspondiente a los siguientes periodos:

16/05/2018	15/06/2019
16/07/2018	15/08/2018
16/09/2018	15/10/2017
16/11/2018	15/12/2016
16/01/2019	15/02/2016
16/03/2019	15/04/2015
16/05/2019	15/06/2014
16/07/2019	15/08/2013
16/09/2019	15/10/2012
16/11/2019	15/12/2011
16/01/2020	15/02/2011

Octavo: De tal forma, que la arrendataria adeuda los cánones de arrendamientos correspondientes a los meses de MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE de 2018, ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE de 2019, ENERO Y FEBRERO de 2020.

Octavo: Ante el incumplimiento por parte de la arrendataria en el pago de los cánones de arrendamiento en tiempo, hay lugar a la restitución del inmueble arrendado por mi representada.

Noveno: Según el numeral 6 del art. 384 del C.G.P., no existe obligación de conciliar extra juicio, como requisito de procedibilidad dentro de la demanda de restitución de inmueble arrendado.

Décimo: La SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL, representada por la señora REBECA PRADA GOMEZ, me ha conferido poder para iniciar el presente proceso de restitución de inmueble arrendado.

2. EL AUTO ADMISORIO:

Fue proferido el Veintiuno (21) de Julio de dos mil Veinte (2020) (Fl. 16 del proceso).

La notificación al demandado se efectuó el doce (12) de Agosto del corriente año (Fl. 18 del proceso) y la demandada Señora **LILIANA DURAN ORTIZ** no dio contestación a la demanda.

MOTIVACION:

3. FUNDAMENTO JURÍDICO:

3.1. El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento en que las dos 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.

3.2. El artículo 2 de la ley 820 de 2003 define el contrato de arrendamiento de vivienda urbana así: “es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado”.

3.3. El contrato de arrendamiento es un negocio bilateral, porque tanto arrendador como arrendatario toman y asumen cargos, deberes jurídicos; el primero debe entregar la cosa, objeto del contrato, al arrendatario y permitir que éste siempre pueda, mientras el negocio perdure, utilizar el bien respectivo para el fin propuesto y conocido por ambos. El segundo está urgido al pago de los períodos estipulados, del precio del arrendamiento. Cualquier vinculación o desconocimiento a ésta lo coloca en situación de incumplimiento del pacto, del contrato, lo que le permite al arrendador reclamar ante la jurisdicción la declaratoria de terminación del negocio y el reconocimiento de los respectivos perjuicios.

3.4. Cabe precisar, que todos los actos jurídicos conformados por los sujetos de derecho deben y tienen que cumplirse en la forma y términos como los han estipulado, hasta la naturaleza de las cosas y de los hombres lo permiten. Por esto, se ha consagrado e indicado en la ley positiva, que el contrato es una ley para las partes (artículo 1602 del Código Civil), y esto impone una cierta disciplina hacia el porvenir, por cuanto que todos los esfuerzos y empeños que deben superar los han de encausar el éxito del negocio que han celebrado. No puede un contratante, de buenas a primeras, cambiar y modificar el curso de las estipulaciones aceptados en el contrato y que fue entendida por ellos de la mejor buena fe y por esto se explica el artículo 1603 del Código Civil, en lo que a la ejecución de los contratos se refiere, pues éstos deben realizarse de buena fe, obligando no solo a lo convenido, sino a todas las cosas que emanen precisamente de la naturaleza de la obligación y también a aquellos que por ley pertenecen a ella.

3.5. La Ley 820 de 2.003, en su artículo 9, señaló, como una de las obligaciones del arrendatario, la de “Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido”.

3.6. El artículo 22 de la misma ley estableció como causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato entre otras: “La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato”.

3.7. El artículo 2000 del Código Civil contempla: “El arrendatario es obligado al pago del precio o renta”

3.8. El artículo 384 numeral 3 del C.G.P., preceptúa: “Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.

3.9. El artículo 384 numeral 4 inciso segundo del C.G.P. establece: “Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquél”.

3.10. Igualmente, el inciso tercero del numeral 4 del art. 384 del C.G.P, contempla que: “Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo”.

3.11. El artículo 384 numeral 9 del C.G.P establece: “Cuando la causal de restitución sea exclusivamente mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia”.

4. CRÍTICA DE LA PRUEBA:

4.1. DE LA ACCIÓN:

4.1.1. Del documento obrante al folio (6) del proceso, se sabe que el dieciséis (16) de Mayo de dos mil ocho (2008) entre la SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL representada por la señora REBECA PRADA GOMEZ y la señora LILIANA DURAN ORTIZ se celebró un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, inmueble ubicado en la calle 21 No.13A -07, de esta localidad; donde la primera cedía el inmueble en arriendo, y la segunda se comprometía a pagar un canon de arrendamiento en la suma de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$150.000.00), pagaderos dentro de los primeros cinco días de cada período en mensualidades anticipadas. La duración del contrato se pactó por un año a partir del 16 de Mayo de 2008, Prorrogable a voluntad de las partes. En la cláusula tercera se dice de la destinación del bien. En la cláusula sexta se señala las obligaciones especiales de las partes y en cuanto al **arrendador:** 1. Entregar al arrendatario el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato. 2. Mantener el inmueble en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato 4. Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arriendo, y las

locativas pero sólo cuando estas provienen de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la casa arrendada, y en cuanto al **arrendatario**: 1. Pagar al arrendador en el lugar y término convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. 2. Gozar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato. 3. Velar por la conservación del inmueble. 5. Restituir el inmueble a la terminación del contrato, el veintiocho (28) de Septiembre de dos mil Diecinueve (2019) en el estado en que le fue entregado y poniéndolo a disposición del arrendador. El arrendatario restituirá el inmueble con todos los servicios totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso el arrendador se hará responsable por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por el arrendatario, salvo pacto expreso entre parte. 6. No hacer mejoras al inmueble sin autorización de arrendador, si las hiciere serán de propiedad de este. En la cláusula Séptima son causales de terminación del contrato en forma unilateral, por parte del ARRENDADOR entre otras 1. La no cancelación por parte del arrendatario del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo. 2. La no cancelación de los servicios públicos que ocasione la pérdida o desconexión de los mismos; En la cláusula Octava: MORA: cuando el arrendatario incumpliere el pago de la renta en la oportunidad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el arrendador podrá hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble sin necesidad de reconvencción alguna a lo cual renuncia expresamente al arrendatario.

Para el Despacho es claro, que en la prueba documental analizada en párrafo inmediatamente anterior, se demuestra a satisfacción, no solo la existencia del contrato de arrendamiento –cosa y precio-, sino además todas las estipulaciones que atañen al mismo.

4.1.2. Del contrato de arrendamiento escrito, se tiene en principio que el arrendador, en éste caso la SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL representada legalmente por la señora REBECA PRADA GOMEZ, está legitimada en la causa por activa, para deprecar las pretensiones de terminación del contrato y de restitución del inmueble; a su turno, la señora LILIANA DURAN ORTIZ persona que aparece como arrendataria, está legitimada en la causa por pasiva, todo habida cuenta de la identidad de la demandante con la persona que la ley reconoce el derecho que se reclama y la identidad de la demandada con la persona frente a la cual se puede exigir la obligación correlativa.

4.1.3. En el plenario obra el contrato de arrendamiento, entre la arrendadora SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL y la señora LILIANA DURAN ORTIZ como arrendataria (Fl. 6).

La causal de restitución incoada por la demandante es la mora en el pago de las mensualidades, pues la demandada no ha cancelado los arriendos correspondientes a los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2018, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019, enero y febrero de 2020, adeudando la suma de CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS UN PESOS M/CTE (\$4.814.301.00).

Con lo aquí señalado se demuestra plenamente la causal de mora alegada en la demanda.

El escrito del contrato de arrendamiento, no ha sido tachado en oportunidad, por lo que es plena prueba y en el mismo se expresó que la parte arrendataria debía pagar los cánones dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. (Fl. 6 del proceso).

Probatoriamente al no aparecer que los pagos de los cánones de arrendamiento los haya hecho la parte demandada en la forma en que se obligó, esta circunstancia nos conduce a tener por demostrado los motivos incoados para la restitución del bien inmueble aludido en la presente acción judicial.

Por lo que advierte el Juzgado fue necesario que la demandante incoara la correspondiente demanda de restitución de inmueble arrendado que se constituyó en la causa genitora del presente proceso en el que resulta viable por medio de este fallo declarar terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana el cual quedó suscrito conforme al documento obrante al folio (6) del proceso, debido al incumplimiento por parte de la arrendataria demandada en el pago de los cánones de arrendamiento de los cuales se hizo alusión en el numeral 8 y 8 (sic) de los hechos y numeral 1 de las peticiones de la demanda.

5. REFLEXIONES FINALES:

5.1. El Juzgado no advierte la existencia de vicios capaces de generar la nulidad de lo actuado. En otro aspecto, encuentra que al caso concurren los presupuestos procesales esenciales para pronunciar decisión de mérito.

5.2. Para el Juzgado es claro que se da la causal invocada por la demandante, es decir, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento referidos en esta providencia; lo que hace dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito por la SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL representada por la señora REBECA PRADA GOMEZ, como arrendadora y la señora LILIANA DURAN ORTIZ como arrendataria, el (16) de Mayo de 2008 sobre el inmueble ubicado en la calle 21 No.13A -07 de esta municipalidad.

5.3. Como consecuencia de lo anterior se ordenará a la Señora LILIANA DURAN ORTIZ, que en un plazo máximo de quince (15) días calendario, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, se proceda a hacer entrega real, material y efectiva a la arrendadora SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL representada legalmente por la señora REBECA PRADA GOMEZ so pena de ser lanzada.

5.4. La cuarta pretensión invocada sale avante y se condenará a la parte demandada al pago de las costas y gastos originados con este proceso.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Zapatoca, Santander, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARASE que la Señora **LILIANA DURAN ORTIZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 28.152.646 en su calidad de arrendataria incumplió el contrato de arrendamiento celebrado el día Dieciséis (16) de Mayo de Dos Mil ocho (2008) con la **SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL** representada legalmente por la señora **REBECA PRADA GOMEZ** identificada con cédula de ciudadanía No.28.493.086 respecto del inmueble ubicado en la calle 21 No. 13A-07 de esta municipalidad, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2018, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019, enero y febrero de 2020.

SEGUNDO: En consecuencia, **DECLARASE** terminado el contrato de arrendamiento celebrado el Dieciséis (16) de Mayo de Dos Mil ocho (2008) entre la **SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL** representada legalmente por la señora **REBECA PRADA GOMEZ** identificada con cédula de ciudadanía No.28.493.086 como arrendadora y la Señora **LILIANA DURAN ORTIZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 28.152.646 como arrendataria, sobre el inmueble ubicado en la calle 21 No. 13A-07 de esta municipalidad en atención a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

TERCERO: SE ORDENA a la demandada señora **LILIANA DURAN ORTIZ** hacer entrega real, material y efectiva del bien inmueble ubicado en la calle 21 No. 13A-07 de esta municipalidad a la **SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL** representada legalmente por la señora **REBECA PRADA GOMEZ**, en un término máximo de **QUINCE (15) días** calendario, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, so pena de ser lanzada.

CUARTO: CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada.

QUINTO: FIJANSE AGENCIAS EN DERECHO las cuales se liquidaran de conformidad con lo señalado en el artículo 366 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


SERGIO AUGUSTO RAMÍREZ SUPELANO
Juez