

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Zapatoca, Santander, Once (11) de Mayo de dos mil Veintidós (2022).

Viene al Despacho el presente proceso sobre restitución de inmueble arrendado propuesto mediante apoderado judicial por el señor **ORLANDO JAIMES CHAPARRO** frente a la Señora **SANDRA MILENA ACEVEDO RAMIREZ**, con el fin de decidir lo que en derecho corresponda, lo cual se hace de la siguiente manera:

EL LITIGIO:

HECHOS:

Como hechos presenta los siguientes:

PRIMERO: Que conforme documento privado, fechado **ENERO 11 DE 2020**, mi poderdante entregó a **TITULO DE ARRENDAMIENTO**, al demandado y su círculo familiar, el bien inmueble **CASA DE HABITACION** para uso de **VIVIENDA** es decir de tipo **RESIDENCIAL** ubicado en la **CALLE 8 No. 08-27** en el municipio de **ZAPATOCA**.

Es de aclarar que **MESES DESPUES DE ARRENDADO** la demandada manifestó que se trajo una persona en condición de discapacidad, la cual estaba a cargo de la misma.

SEGUNDO: Que las partes convinieron **INICIALMENTE** en fijar como canon de arrendamiento, la suma de **\$400.000.00 (CUATROCIENTOS MIL PESOS)**, los cuales, al tenor de la cláusula **SEGUNDA** del contrato, deberían ser cancelados dentro de los **PRIMEROS CINCO DIAS DE CADA MES** en condiciones acordadas al arrendador, allí mismo se acordó que dicho canon se **INCREMENTABA CADA 12 MESES** en la proporción al acuerdo que llegaran las partes.

TERCERO: Que como término de duración **INICIAL** del contrato se fijaron **03 (TRES MESES)** contados desde el **13 DE ENERO DE 2020** el cual desde entonces ha venido **PRORROGÁNDOSE DE MANERA AUTOMATICA** por periodos iguales según lo establecido.

CUARTO: Que la demandada **INCUMPLIÓ** dentro de los términos convenidos en el contrato de arrendamiento así:

1. CON SU OBLIGACIÓN DE PAGAR LA SUMA ACORDADA COMO RENTA desde **AGOSTO A LA FECHA**, también **SE DESCONOCE** si adeuda **SERVICIOS PUBLICOS**.

2. La destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario toda vez que ACABÓ CON UN JARDIN es decir el endurecimiento de zonas verdes y **TALANDO UN ARBOL-**

QUINTO: Que la demandada **RENUNCIÓ EXPRESAMENTE A LA CONSTITUCIÓN DE MORA** y a todos los requerimientos legales, tal como se desprende de la cláusula **NOVENA** ya mencionado contrato de arrendamiento.

No obstante, mi prohijado le **EFFECTUÓ REQUERIMIENTOS DE RESTITUCIÓN AMIGABLE** escritos sin que ninguno haya sido desatado de manera favorable, también **FUE CITADO A CONCILIACION** ante la **ALCALDIA DE ZAPATOCA** sin que tampoco compareciera por lo cual se elevó el **ACTA DE NO COMPARECENCIA** respectiva.

SEXTO: Que conforme a la cláusula **DECIMO PRIMERA** del contrato de arrendamiento se indicó que el **INCUMPLIMIENTO A CUALQUIER OBLIGACIÓN POR CUENTA DEL ARRENDATARIO** da derecho al arrendador para poder por terminado el contrato pudiendo solicitar la **RESTITUCION DEL BIEN**.

SÉPTIMO: Que la demandada **ESTÁ EN MORA** en el pago de la renta mensual, destruyó el jardín con especies endémicas razón por la cual el demandante me **HA CONFERIDO PODER ESPECIAL PARA ENTABLAR LA CORRESPONDIENTE ACCIÓN**.

PETICIONES:

Conforme a los hechos anteriores, solicita al Despacho hacer las siguientes declaraciones:

PRIMERO: Declarar **JUDICIALMENTE TERMINADO EL CONTRATO** de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la **CALLE 8 No. 08-27** en el municipio de **ZAPATOCA** por: 1. **FALTA DE PAGO EN EL CANON MENSUAL** de la renta convenida por la demandada con mi poderdante 2. **DESTRUCCION TOTAL O PARCIAL** del inmueble o área arrendada.

SEGUNDO: Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la **DESOCUPACION Y ENTREGA DEL INMUEBLE** referido al demandante.

TERCERO: Que, **DE NO EFECTUARSE LA ENTREGA**, dentro de ejecutoria de la sentencia, **SE COMISIONE** al funcionario correspondiente para que practique la **DILIGENCIA DE RESTITUCION**.

CUARTO: Que se condene en costas al demandado.

2. EL AUTO ADMISORIO:

Fue proferido el Veintidós (22) de Octubre de dos mil Veintiuno (2021).

La señora SANDRA MILENA ACEVEDO RAMIREZ fue notificada del auto admisorio de la demanda por aviso el 5 de Enero de 2022.

Teniendo en cuenta que en el auto admisorio de la demanda se ordenó que la parte demandada debía cancelar los cánones adeudados así como los que se causaran en el curso del proceso, sin que lo

hubiera hecho por auto calendado el 25 de febrero de 2022 se ordenó no oír a la demandada señora SANDRA MILENA ACEVEDO RAMIREZ en el presente proceso, de conformidad con lo previsto en el artículo 384 numeral 4 inciso tercero del C.G.P.

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 2003, 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: 1. "La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato". "Numeral 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".

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 2000 del Código Civil establece: (...) "Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria".

4. CRÍTICA DE LA PRUEBA:

4.1. DE LA ACCIÓN:

4.1.1. Del documento obrante en proceso, se sabe que el Once (11) de Enero de dos mil veinte (2020) entre los señores ORLANDO JAIMES CHAPARRO y SANDRA MILENA ACEVEDO RAMIREZ se celebró un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, inmueble ubicado en la calle 8 No. 8-27, de esta localidad; donde el primero cedía el inmueble en arriendo, y la segunda se comprometía a pagar un

canon de arrendamiento en la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$400.000.00), pagaderos dentro de los primeros cinco días de cada período en mensualidades anticipadas, en la cuenta de ahorros número 303-72876081 del Bancolombia. La duración del contrato se pactó por Tres (3) meses a partir del 13 de Enero de 2020, prorrogable automáticamente o a voluntad de las partes. En cuanto a las reparaciones, los daños que se ocasionen al inmueble por el arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes serán cubiertos en su totalidad por el arrendatario; igualmente se estipulo que el arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al inmueble sin permiso previo y escrito del arrendador y las mejoras serán del propietario del inmueble y no habrá lugar a reconocimiento del precio, costo, o indemnización alguna al arrendatario por las mejoras realizadas; respecto a los servicios públicos el arrendatario los cancelara oportuna y totalmente desde la fecha en que comience el arrendamiento, hasta la restitución del inmueble y si el arrendatario no los paga, el arrendador podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos y el incumplimiento en el pago oportuno de los servicios públicos del inmueble se tendrá como incumplimiento del contrato; en la cláusula séptima se dice de la destinación del bien, esto es, el uso única y exclusivamente para su vivienda y la de su familia en ningún caso, el arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte el arrendamiento, so pena de que el arrendador pueda dar por terminado el contrato en forma inmediata sin lugar a indemnización alguna en favor del arrendatario y podrá exigir la devolución del inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del arrendador. Así mismo, el arrendador declara expresa y terminada mente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b del parágrafo del artículo 34 de la ley 30 de 1986 y el arrendatario se obliga a no usar el inmueble para el ocultamiento de personas como depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos terroristas y no destinara el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como: marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. La cláusula octava del contrato en cuanto a la restitución indica que terminado el contrato en los términos establecidos en el documento y de conformidad con la ley el arrendatario restituirá el inmueble al arrendador en las mismas condiciones en que lo recibió del arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo y entregará al arrendador los originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del inmueble correspondientes a los últimos tres meses debidamente cancelados por el arrendatario; no obstante lo anterior, el arrendador podrá negarse a recibir el inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del arrendatario que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que el arrendatario cumpla con lo que le corresponde. En la cláusula decima se estipula que el arrendatario faculta al arrendador a ceder total o parcialmente este contrato y declara al cedente del contrato, es decir al arrendador, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la acción que haga de este contrato. En cuanto al incumplimiento se estipula que el incumplimiento del arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al arrendador para declarar terminado este contrato y reclamar la devolución del inmueble judicial y/o extra judicialmente igualmente exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extra judicialmente al arrendatario y/o coarrendatarios el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento así como de la multa por incumplimiento pactadas en este contrato; así mismo son causales de terminación del contrato en forma unilateral por el arrendador las previstas en los artículos 22 y 23 del capítulo XII de la ley 820 de 2003; y por

parte del arrendatario las consagradas en los artículos 24 y 25 de la misma ley no obstante lo anterior, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato; En cuanto a la línea telefónica el inmueble se entrega en arrendamiento sin esta. En cuanto a la cláusula decima cuarta se indicó que el arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este contrato presta merito ejecutivo para exigir del arrendatario y a favor del arrendador el pago de los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el arrendatario, las multas y sanciones que se causen por incumplimiento del arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este contrato, las sumas causadas y no pagadas por el arrendatario por concepto de servicios públicos del inmueble, cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el arrendatario, para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del arrendatario hecho por el arrendador; En la cláusula decima sexta se estipulo la cláusula penal en caso de incumplimiento de cualquiera de las partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este contrato la parte incumplida deberá pagar a la otra parte una suma equivalente a un canon de arrendamiento vigente en la fecha del incumplimiento a título de pena.

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 el señor ORLANDO JAIMES CHAPARRO, está legitimado en la causa por activa, para deprecar las pretensiones de terminación del contrato y de restitución del inmueble; a su turno, la señora SANDRA MILENA ACEVEDO RAMIREZ persona que aparece como arrendataria, está legitimada en la causa por pasiva, todo habida cuenta de la identidad del 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 el arrendador Señor ORLANDO JAIMES CHAPARRO y la Señora SANDRA MILENA ACEVEDO RAMIREZ como arrendataria; documento que no ha sido tachado en oportunidad, por lo que es plena prueba; así como material fotográfico del predio, requerimiento de restitución, acta de no comparecencia, estado de cuenta y copia de la Escritura Pública No. (118) del 12 de Mayo de 2014 de la Notaría de Zapatoca.

Las causales de restitución incoadas por el demandante son la mora en el pago de las mensualidades, pues no han cancelado los arriendos correspondientes a los meses desde agosto de (2020) a la fecha y la destrucción parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendador, esto es: Acabo con un Jardín es decir el endurecimiento de zonas verdes y talando un árbol. Con lo aquí señalado se demuestra plenamente las causales alegadas en la demanda.

Por lo que advierte el Juzgado fue necesario que el 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 en el proceso, debido al incumplimiento por parte de la arrendataria demandada en el pago de los cánones de arrendamiento y en la destrucción parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario; De los cuales se hizo alusión en los numerales 4, 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 dan las causales invocadas por el demandante, es decir, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento referidos en esta providencia, y la destrucción parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario, lo que hace dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito por el Señor ORLANDO JAIMES CHAPARRO como arrendador y la señora SANDRA MILENA ACEVEDO RAMIREZ, como arrendataria, suscrito el once (11) de Enero de dos mil veinte (2020) sobre el inmueble ubicado en la Calle 8 No. 8-27 de Zapatoca, cuyos linderos son: POR EL ORIENTE CON LOTE 5; POR EL OCCIDENTE CON LOTE 7; POR EL NORTE CON LA CALLE OCTAVA Y POR EL SUR CON EL LOTE 8. (Escritura Pública No. 118 del 12 de Mayo de 2014 de la Notaría Única del círculo de Zapatoca)

5.3. Como consecuencia de lo anterior, se ordenará a la Señora SANDRA MILENA ACEVEDO RAMIREZ que en un plazo máximo de veinte (20) días calendario, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, se proceda a hacer entrega real, material y efectiva al arrendador señor ORLANDO JAIMES CHAPARRO del bien inmueble ubicado en la calle 8 No. 8-27 de Zapatoca, so pena de realizarse la entrega.

5.4. En cuanto a la solicitud del DERECHO DE RETENCIÓN invocado por la parte actora dentro del presente proceso El Juzgado le reconoce el Derecho de Retención sobre los bienes muebles y enseres que se encuentren dentro del inmueble a favor del arrendador; respecto a la deuda de los cánones de arrendamiento e indemnización de perjuicios por parte de la arrendataria, siguiendo los lineamientos del artículo 594 del C.G.P.

5.5. 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 PROMISCOO 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 **SANDRA MILENA ACEVEDO RAMIREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **63.500.998** en su calidad de arrendataria incumplió el contrato de arrendamiento celebrado el día once (11) de enero de Dos Mil veinte (2020) con el señor **ORLANDO JAIMES CHAPARRO** identificado con cédula de ciudadanía No. **13.837.483** respecto del inmueble ubicado en la calle 8 No.8-27 de esta municipalidad, por la mora en el pago de las mensualidades, pues no han cancelado los arriendos correspondientes a los meses de agosto de 2020 hasta la fecha y también por destrucción parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.

SEGUNDO: En consecuencia, **DECLARASE** terminado el contrato de arrendamiento celebrado el once (11) de Enero de Dos Mil Veinte (2020) entre Señores **SANDRA MILENA ACEVEDO RAMIREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 63.500.998 en su calidad de arrendataria y **ORLANDO JAIMES CHAPARRO** identificado con cédula de ciudadanía No.13.837.483 sobre el inmueble ubicado en la calle 8 No. 8-27 de Zapatoca cuyos linderos son: “,POR EL ORIENTE CON LOTE 5; POR EL OCCIDENTE CON LOTE 7; POR EL NORTE CON LA CALLE OCTAVA Y POR EL SUR CON EL LOTE 8. (Escritura Pública No. 118 del 12 de Mayo de 2014 de la Notaría Única del círculo de Zapatoca)”. En atención a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

TERCERO: SE ORDENA a la demandada Señora **SANDRA MILENA ACEVEDO RAMIREZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **63.500.998** en su calidad de arrendataria hacer entrega real, material y efectiva del bien inmueble ubicado en la calle 8 No. 8-27 de esta municipalidad cuyos linderos son: “POR EL ORIENTE CON LOTE 5; POR EL OCCIDENTE CON LOTE 7; POR EL NORTE CON LA CALLE OCTAVA Y POR EL SUR CON EL LOTE 8. (Escritura Pública No. 118 del 12 de Mayo de 2014 de la Notaría Única del círculo de Zapatoca)” al señor **ORLANDO JAIMES CHAPARRO** identificado con cédula de ciudadanía No.**13.837.483**, en un término máximo de **VEINTE (20) DÍAS** calendario, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, so pena de realizarse la entrega.

CUARTO: RECONOCER el derecho de retención de que trata el artículo 2000 del Código Civil solicitado por la parte accionante en el presente proceso; de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

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

SEXTO: 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