

MFD

PROCESO: VERBAL SUMARIO
SENTENCIA RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: FINCAR LTDA NIT. 890201721
DEMANDADO: HERMES ALEXANDER PACHECO VIVIESCAS C.C. 13.872.217
RADICADO: 680014003011-2022-00761-00

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA.
Bucaramanga, veintisiete (27) de abril de dos mil veintitrés (2023)

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el **numeral 3 del Artículo 384 del C.G.P.**, el Juzgado procederá a dictar sentencia dentro de la **DEMANDA VERBAL SUMARIA – RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO** instaurada por **FINCAR LTDA** en contra de **HERMES ALEXANDER PACHECO VIVIESCAS**, para lo cual se procede a examinar a continuación:

ANTECEDENTES

1. HECHOS

El 15/09/2021 la inmobiliaria FINCAR LTDA en calidad de arrendador, celebró contrato de arrendamiento con HERMES ALEXANDER PACHECO VIVIESCAS en calidad de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en carrera 21 No. 65 - 71 apartamento 401 del Edificio Jonimar de Bucaramanga.

El canon de arrendamiento pactado por las partes, correspondía al valor de NOVECIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS M/TCE (\$950.580), los cuales debían ser pagados el primer (1) día de cada mes.

Al momento de radicación de la demanda, el señor HERMES ALEXANDER PACHECO VIVIESCAS adeudaba los cánones del mes de septiembre (\$926.976), octubre (\$950.580) y noviembre de 2022 (\$950.580).

2. PETICIONES

DECLARAR que el arrendatario HERMES ALEXANDER PACHECO VIVIESCAS incumplió el contrato de arrendamiento por la mora en el pago de los cánones.

DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre HERMES ALEXANDER PACHECO VIVIESCAS y FINCAR LTDA.

CONDENAR al arrendatario al pago de la suma correspondiente a DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS M/TCE (\$2.851.740), por concepto de clausula penal, conforme pactaron las partes en la CLÁUSULA DECIMA NOVENA del contrato.

ORDENAR la restitución inmediata del bien inmueble arrendado, ubicado en la carrera 21 No. 65 - 71 apartamento 401 del Edificio Jonimar de Bucaramanga.

FIJAR fecha y hora para la práctica de la diligencia de restitución.

CONDENAR en costas procesales al demandado.

TRÁMITE Y NOTIFICACIÓN

Por reunir los requisitos legales, la demanda se admitió mediante providencia del 23/11/2022 y en la misma providencia se advirtió a la parte demandada que para ser escuchada debía consignar los cánones adeudados o presentar los recibos de pago expedidos por el arrendador.



En cuanto a la notificación del demandado, se evidenció en el archivo digital No.05 la notificación realizada al demandado HERMES ALEXANDER PACHECO VIVIESCAS el 16/03/2022, pues así se encuentra demostrado en el expediente:

 **e-entrega**
Acta de envío y entrega de correo electrónico

e-entrega Certifica que ha realizado el servicio de envío de la notificación electrónica, a través de su sistema de registro de ciclo de comunicación Emisor-Receptor.

Según lo consignado los registros de e-entrega el mensaje de datos presenta la siguiente información:

Resumen del mensaje

Id Mensaje	605857
Emisor	juridico@inmofianza.com
Destinatario	alexander.pacheco@hotmail.com - Señor (a): HERMES ALEXANDER PACHECO VIVIESCAS CC. 13.872.217
Asunto	NOTIFICACIÓN CONFORME A LA LEY 2213 DE 2022
Fecha Envío	2023-03-16 15:46
Estado Actual	Lectura del mensaje

Adjuntos

NOTIFICACION_HERMES_ALEXANDER_PACHECO_VIVIESCAS.pdf
DEMANDA_HERMES_ALEXANDER_PACHECO_VIVIESCAS.pdf
AUTO_ADMITE_DEMANDA_HERMES_ALEXANDER_PACHECO_VIVIESCAS.pdf

Descargas

Archivo: NOTIFICACION_HERMES_ALEXANDER_PACHECO_VIVIESCAS.pdf **desde:** 186.103.6.76 **el día:** 2023-03-16 16:22:48
Archivo: DEMANDA_HERMES_ALEXANDER_PACHECO_VIVIESCAS.pdf **desde:** 190.70.1.16 **el día:** 2023-03-16 16:10:40

De conformidad con lo anterior, y encontrándose debidamente notificada la parte demandada, sin que hasta la fecha existiera pronunciamiento alguno, se procede a dictar la sentencia que en derecho corresponda.

CONSIDERACIONES

“El arrendamiento es un contrato 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” (Art. 1973 del Código Civil), desprendiéndose de dicha noción que se trata de un contrato bilateral en que surgen obligaciones para ambos extremos de la relación jurídica, así: una a entregar en tenencia una cosa corporal y la otra a pagar una remuneración llamada canon.

Si bien es cierto tal normatividad regula de forma directa relaciones desprendidas del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, para el caso en comento, aplica de forma analógica en cuanto a su definición, pues las partes que en ella intervienen son idénticas, pese a que la génesis del contrato mismo dista pues está regulada en materia comercial y no civil.

1. LA EXISTENCIA DEL CONTRATO, OBLIGACIONES Y CAUSALES PARA SU TERMINACION.

La parte actora aportó copia del contrato de arrendamiento de inmueble ubicado en la carrera 21 No. 65 - 71 apartamento 401 del Edificio Jonimar de Bucaramanga, en el cual se observa que el mismo fue celebrado el día 15/09/2021 entre FINCAR LTDA (arrendador) y HERMES ALEXANDER PACHECO VIVIESCAS (arrendatario), donde se estableció un canon de arrendamiento por valor de NOVECIENTOS MIL PESOS (\$900.000) pagaderos el primer (1) días de cada mes.

El contrato de arrendamiento celebrado consigna en la CLAUSULA DÉCIMA QUINTA lo referente al incumplimiento:

DÉCIMA SEXTA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento o cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que por este contrato y la ley asume **EL ARRENDATARIO** y, especialmente, en caso de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, cuotas de administración o cualquier otra erogación a su cargo, podrá **EL ARRENDADOR** dar por terminado el contrato e iniciar las correspondientes acciones ejecutivas y de restitución del inmueble arrendado, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios, cláusula penal, gestiones de cobro, honorarios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.



La parte accionante indicó en el libelo de la demanda que la arrendataria incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento discriminados así: canon del mes de septiembre por valor de \$926.976, canon del mes de octubre por valor de \$950.580 y canon del mes de noviembre de 2022 por valor de \$950.580, circunstancia respecto de la cual debía pronunciarse la parte demandada y no lo hizo.

2. ACTUACIÓN DEL DEMANDADO.

Según el Artículo 384 del C.G. del P., la ausencia de oposición a la demanda tiene consecuencias legales para el demandado y puntualmente se señala que, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Si revisamos las diligencias, se tiene que la parte accionada no contestó la demanda, por ende, no aportó prueba sumaria de los pagos de las rentas adeudadas, como para el efecto se indicó en el auto que admitió la presente acción, y como lo señala el Artículo 384 del C.G. del P, precepto que, por ser de orden público, es de obligatorio cumplimiento tanto para el Juez como para las partes, según el artículo 13° C.G.P.

En esas condiciones, como la accionada no se opuso en el término de traslado de la demanda, es necesario proferir sentencia ordenando la restitución.

De suerte pues, que al no advertir el Despacho nulidad alguna que impida poner fin a la instancia y acreditados los presupuestos procesales exigidos por el legislador al tenor del numeral 3° del Artículo 384 del C.G. del P, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento con la consecuente condena en costas a cargo del extremo pasivo, advirtiendo que los documentos aportados constituyen plena prueba de las obligaciones contraídas por el arrendatario, no se encuentra desvirtuada la causal de mora por las mensualidades invocadas por el accionante y que la falta de oposición tiene como consecuencia la orden de restitución del inmueble mediante sentencia.

De otra parte, conforme la cláusula décima novena del contrato de arredramiento, se condenará al demandado a pagar el valor de tres (03) cánones de arrendamiento, esto es, la suma de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$2.851.740)** por concepto de cláusula penal ante el incumplimiento.

Finalmente, se fija la suma de un salario mínimo legal mensual vigente, como agencias en derecho a cargo de la demandada y a favor de la parte demandante, suma que deberá ser incluía en la respectiva liquidación de costas que se elabore por secretaría, suma que fue calculada conforme a los parámetros establecidos por el artículo 365 del C.G.P y por el acuerdo PSAA-16-10554 del 05/08/2016.

Por lo expuesto, el **JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA** administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado el 15 de septiembre de 2021, entre **FINCAR LTDA** en calidad de arrendador y **HERMES ALEXANDER PACHECO VIVIESCAS** (arrendatario) por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses discriminados así: canon del mes de septiembre **NOVECIENTOS VEINTISEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS MONEDA LEGAL (\$926.976)**, canon del mes de octubre **NOVECIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA LEGAL (\$950.580)** y canon de noviembre de 2022 **NOVECIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA LEGAL (\$950.580)**.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del bien inmueble descrito en la demanda, ubicado en la **CARRERA 21 No. 65 - 71 APARTAMENTO 401 DEL EDIFICIO JONIMAR DE BUCARAMANGA**; entrega que debe hacer la parte demandada en el término de **QUINCE (15)**

DIAS siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, en caso de no hacerlo, se fijara fecha para llevar a cabo dicha entrega.

TERCERO: CONDENAR al demandado al pago de tres (03) cánones de arrendamiento, esto es, la suma de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$2.851.740)** por concepto de clausula penal ante el incumplimiento.

CUARTO: FIJAR la suma de **UN SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE**, como agencias en derecho a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, la cual deberá ser incluía en la liquidación de costas.

QUINTO: CONDENAR en costas al demandado. Por Secretaría líquidense en la oportunidad legal.

SEXTO: ARCHIVAR el expediente, cumplido lo anterior.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



HÉCTOR JULIÁN PINZÓN CAÑAS
JUEZ