



**PROCESO VERBAL SUMARIO
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2019-00633-00**

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al Despacho del señor Juez para proferir sentencia.
Bucaramanga, 6 de mayo de 2020.

KELLY JOHANNA GÓMEZ ALVAREZ
Secretaria

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, seis (6) de mayo de dos mil veinte (2020)

Procede el Despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponda, dentro del presente proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado con acumulación de pretensiones.

1. TRÁMITE DE LA ACCIÓN

DORA PACHÓN MANTILLA a través de apoderada judicial instauró demanda verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado con acumulación de pretensiones, en contra de VICTOR EURIPIDES LANDINEZ LANDINEZ y ADRIANA ALVAREZ DIAZ para obtener mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, la declaratoria judicial de terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre ellos, por mora en el pago de cánones de arrendamiento durante los meses de abril a agosto del año 2019, motivo por el cual la demandante pretende obtener la restitución y entrega del inmueble arrendado ubicado en la CALLE 17 # 32 B -29, APARTAMENTO 503, EDIFICIO BAKU de esta ciudad, ordenando la práctica de la diligencia de lanzamiento si la entrega no se efectúa en forma voluntaria, condenando a la parte demandada a pagar a la demandante la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS M/TCE (\$2.538.000) por concepto de “clausula penal” y que se condene al extremo pasivo a cancelar las costas.

Reunidos los requisitos de ley, la demanda fue admitida conforme al auto calendado el veinticinco (25) de noviembre del dos mil diecinueve (2019) -fl. 23-, por el cual se dispuso dar traslado de la misma al extremo pasivo, por el término de ley.

La providencia en mención le fue notificada por aviso a los demandados VICTOR EURIPIDES LANDINEZ LANDINEZ y ADRIANA ALVAREZ DIAZ, recibido el día 20 de diciembre de 2019 (folios 32 y 35) y quienes quedaron notificados de ésta el día 11 de enero de 2020 con ocasión de la vacancia judicial de fin de año, y dejaron transcurrir el

término legal otorgado para contestar la demanda y proponer excepciones, sin hacer uso de este derecho.

2. CONSIDERACIONES

Se encuentran reunidos los presupuestos procesales para definir de fondo este asunto toda vez que no se observan irregularidades constitutivas de nulidad que deban ser declaradas de oficio o puestas en conocimiento a las partes.

En virtud del artículo 390 parágrafo 3º del Código General del Proceso cuando se trate de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.

Dado que en las presentes diligencias no hubo pronunciamiento por parte de los demandados, que de conformidad con el artículo 97 del C.G.P. la falta de contestación de la demanda hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, y que el Despacho considera suficientes las pruebas aportadas por la demandante en el líbello, se procederá a realizar su estudio de fondo para proferir sentencia, en los siguientes términos:

El negocio jurídico del arrendamiento es un acuerdo de voluntades consensual, en el cual las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por ese goce.

La legitimación en la causa por activa y por pasiva está acreditada, pues a la demanda se anexó prueba del contrato de arrendamiento celebrado entre la demandante y VICTOR EURIPIDES LANDINEZ LANDINEZ y ADRIANA ALVAREZ DIAZ, que aquí se hace valer como fuente de derechos y obligaciones; relación contractual que aparece celebrada entre personas capaces que prestaron libremente su consentimiento y no hay prueba de que el objeto y la causa sean ilícitos, es decir, cumple con las exigencias legales que consagra el artículo 1502 del C.C.

En el caso concreto, el acuerdo de voluntades está demostrado con el contrato de arrendamiento celebrado entre el arrendador y los arrendatarios quienes a través de un contrato se obligaron a pagar en forma mensual el respectivo canon de



arrendamiento y por el término de UN (1) AÑO inicialmente, y se pactó, en su cláusula TERCERA, el pago del arrendamiento dentro de los cinco primeros cinco (05) días hábiles o calendario.

Lo que en el proceso alega la demandante es el incumplimiento de los demandados de los deberes contraídos, en cuanto al no pago de los cánones generados desde los meses de abril a agosto del 2019.

Según lo dispone la Ley 820 de 2003 en su artículo 9º numeral 1º es deber del arrendatario pagar el precio del arrendamiento en el plazo pactado en el contrato en el inmueble arrendado o en el lugar convenido, y su incumplimiento acarrea la solicitud de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, de conformidad con el artículo 22 numeral 1º de la misma ley.

Por lo discurrido, la causal invocada de mora en el pago del arrendamiento se encuentra debidamente probada con la afirmación de la parte arrendadora demandante en razón a que no ha sido desvirtuada por el extremo pasivo con la prueba del hecho afirmativo del pago (artículo 167 del C.G.P.). Por lo tanto, cabe entonces decretar la terminación del contrato con sus órdenes consecuenciales, por mora en el pago de los cánones adeudados y de conformidad con el numeral 3º del art. 384 del Código General del Proceso, ordenando el lanzamiento solicitado pero cuya ejecución se entenderá suspendida en los términos establecidos en el Artículo 1º del Decreto Legislativo No. 579 del 15 de abril de 2020, esto es, hasta el día 30 de junio de 2020, y condenando al demandado al pago de las costas.

Ahora bien, frente a la condena al pago de la cláusula penal se tiene que de conformidad con el Código Civil:

“ARTICULO 1599. EXIGIBILIDAD DE LA PENA. Habrá lugar a exigir la pena en todos los casos en que se hubiere estipulado, sin que pueda alegarse por el deudor que la inejecución de lo pactado no ha inferido perjuicio al acreedor o le ha producido beneficio.”

De conformidad con dicha norma y una vez revisada la CLAUSULA PENAL contenida en la cláusula DECIMA NOVENA del contrato de arrendamiento, para este despacho es claro que no habrá lugar a la imposición del pago de la misma, toda vez que la obligación prevé que se hará efectiva solo: *“En caso de incumplimiento de las obligaciones no*



dinerarias a cargo de EL ARRENDATARIO...”, por lo tanto y teniendo en cuenta que el incumplimiento que ante este estrado se alega es sobre obligaciones de carácter dinerario, por cuanto los arrendatarios incurrieron en mora en el pago de los cánones de arrendamiento el concederse la pretensión en ese sentido sería improcedente, sería exigir una pena que no ha sido pactada por las partes en el contrato.

En virtud de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO 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 del inmueble ubicado en la CALLE 17 # 32 B- 29, APARTAMENTO 503, EDIFICIO BAKU de Bucaramanga celebrado entre DORA PACHON MANTILLA de una parte, y VICTOR EURIPIDES LANDINEZ LANDINEZ y ADRIANA ALVAREZ DIAZ, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Ordenar a los demandados que dentro del término de cinco días contados a partir de la ejecutoria de la presente Sentencia, hagan entrega del inmueble descrito en el punto anterior a la demandante o a su apoderado, so pena de proceder al lanzamiento.

TERCERO: NEGAR la pretensión cuarta de la demanda sobre la condena al pago de la CLAUSULA PENAL, por lo expuesto en la parte motiva.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense.

QUINTO: Se fija como Agencias en Derecho a favor de la parte demandante y en contra de la parte demandada la suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS M/TCE (\$800.000), según Acuerdo PSAA16-10554 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

EDGAR RODOLFO RIVERA AFANADOR
Juez



NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El Auto Anterior Se Notifica A Las Partes En Estado No. ____
De Fecha ____ de _____ de 2020

Secretaria: _____
KELLY JOHANNA GÓMEZ ALVAREZ