PROCESO VERBAL SUMARIO
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2021-00288-00
DEMANDANTE: GIL BIENES RAICES SAS
DEMANDADO: OWENS SANTIAGO PRADA ALBARRACIN

Al Despacho del señor Juez para proferir sentencia. Bucaramanga, 18 de agosto de 2021

NATHALIA RUIZ PORTILLA
Secretaria

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, dieciocho (18) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

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

GIL BIENES RAICES SAS a través de apoderada judicial instauró demanda verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado con acumulación de pretensiones, en contra de OWENS SANTIAGO PRADA ALBARRACIN para obtener mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, la declaratoria judicial de terminación del contrato de arrendamiento, suscrito entre GIL BIENES RAICES SAS y el demandado, por mora en el pago de cánones de arrendamiento de los meses de enero, febrero,marzo, abril del año 2021, motivo por el cual, el demandante pretende obtener la restitución y entrega del inmueble arrendado ubicado en la CALLE 14 Nº 32 C-44 A BARRIO SAN ALONSO de Bucaramanga, ordenando al arrendatario la restitución del inmueble a la arrendadora, condenando a la parte demandada a pagar a la demandante la suma igual a $1’ 125.000 por concepto de clausula penal, y que se condene al extremo pasivo a cancelar las costas del proceso.

Reunidos los requisitos de ley, la demanda fue admitida conforme al auto calendado el nueve (09) de julio de dos mil veintiuno (2021) -anexo. 09-, 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 correo electrónico conforme lo normado en el artículo 8º del decreto 806 del 2020 al demandado el día 15 de julio de 2020 –anexo. 11-, y dejó transcurrir el término legal otorgado para contestar la demanda y proponer excepciones, sin hacer uso de este derecho.

1. CONSIDERACIONES

Encuentra el Despacho que están 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 ibídem, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiesen más pruebas por decretar y practicar. En tal sentido, el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P. también dispone que en el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Dado que en las presentes diligencias no hubo pronunciamiento por parte del demandado, y que de conformidad con el artículo 97 del C.G.P. establece que 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 el demandante en el líbelo, 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 el demandado OWENS SANTIAGO PRADA ALBARRACIN, 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 Código Civil.

En el caso concreto, el acuerdo de voluntades está demostrado con el contrato de arrendamiento celebrado entre la arrendadora, el arrendatario y el deudor solidario, quienes 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 en forma anticipada el día cinco (5) de cada mes calendario.

Así las cosas, se tiene que 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 en los meses de enero, febrero, marzo , y abril del año 2021.

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 3° del art. 384 del Código General del Proceso, ordenando a su vez, el lanzamiento solicitado, 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 1595. CAUSACION DE LA PENA. Háyase o no estipulado un término dentro del cual deba cumplirse la obligación principal, el deudor no incurre en la pena sino cuando se ha constituido en mora, si la obligación es positiva.
Si la obligación es negativa, se incurre en la pena desde que se ejecuta el hecho de que el deudor se ha obligado a abstenerse."

"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."

Así las cosas, para este Despacho es claro que habrá lugar a la imposición del pago de cláusula penal cuando se haya pactado entre las partes y se haya constituido en mora el deudor para que cumpla con su obligación, situación que para el caso en concreto se configura, pues en el contrato base de la demanda se estipuló como CLAUSULA PENAL el pago de una suma igual a tres (3) meses del arrendamiento vigente a la fecha de incumplimiento o del cumplimiento tardío, y además, se hallan constituidos en mora los deudores, razón por la cual habrá de concederse la pretensión en ese sentido por el valor solicitado en el numeral TERCERO del acápite de pretensiones, esto es, tres cánones de arrendamiento que al momento del incumplimiento se encontraba por valor de TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS ($ 375.000) cada uno, según consta en el hecho TERCERO de la demanda.

En tal virtud, se condenará al demandado al pago de la suma de UN MILLON CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS ($1´125.000) por concepto de clausula penal.

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 la CALLE 14 Nº 32 C-44 A BARRIO SAN ALONSO de Bucaramanga, celebrado entre

GIL BIENES RAICES SAS de una parte, y OWENS SANTIAGO PRADA ALBARRACIN, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Ordenar al demandado OWENS SANTIAGO PRADA ALBARRACIN que dentro del término de cinco días contados a partir de la ejecutoria de la presente Sentencia, haga entrega a la demandante o a su apoderada del inmueble descrito en el punto anterior, so pena de proceder al lanzamiento.

TERCERO: Comisionar al ALCALDE MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, con facultades para SUBCOMISIONAR, de conformidad con la ley 2030 del año 2020 para la práctica de la diligencia de lanzamiento.

CUARTO: Condenar al demandado al pago de UN MILLON CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS ($1´125.000) a favor de la demandante, por concepto de cláusula penal.

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

SEXTO: Se fija como Agencias en Derecho a favor de la parte demandante y en contra de la parte demandada la suma de $585.000 pesos, según Acuerdo PSAA16-10554 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

EDGAR RODOLFO RIVERA AFANADOR
Juez

Firmado Por:

Edgar Rodolfo Rivera Afanador
Juez Municipal
Civil 003

Juzgado Municipal

Santander - Bucaramanga

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

6a6ec97a8206c94e8b2a1c171d821c033904a031e747a83d8f5bbc90d2dbcb5e

Documento generado en 18/08/2021 10:04:34 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica