



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga (S), Siete (07) de diciembre de dos mil veinte (2020)

ASUNTO	PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	RAQUEL SILVA DE BELTRÁN (raquelsa48@hotmail.com)
DEMANDADO	CP ABUNDIA S.A.S. (clvb6@hotmail.com)
RADICADO	680013103007-2020-00120-00
INSTANCIA	PRIMERA
PROVIDENCIA	SENTENCIA
DECISIÓN	CONCEDE PRETENSIONES

Se encuentra al Despacho el presente proceso Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado instaurado por RAQUEL SILVA DE BELTRÁN contra CP ABUNDIA S.A.S. representada legalmente por CLAUDIA PATRICIA PRIETO GALVIS o QUIEN HAGA SUS VECES, en procura de que se dicte sentencia favorable respecto de las siguientes pretensiones:

Declarar la terminación por mora en el pago de los cánones, el contrato de arrendamiento celebrado el 25 de septiembre de 2019, con vigencia a partir del primero de octubre de 2019 entre RAQUEL SILVA DE BELTRÁN y la sociedad CP ABUNDIA S.A.S. representada legalmente por CLAUDIA PATRICIA PRIETO GALVIS o quien haga sus veces, en virtud del cual fue entregado el bien inmueble Local Comercial L-50 que se localiza en el Nivel 0 (+1.00) del edificio MEGAMALL CENTRO COMERCIAL ubicado en la avenida quebrada seca número 33^a-100 en la ciudad de Bucaramanga, cuyos linderos se encuentran consignados en la escritura No. 1.660 del 29/08/2016 de la Notaría Octava del Circulo de Bucaramanga.

Como consecuencia de lo anterior, ordenar a la demandada sociedad CP ABUNDIA S.A.S. la restitución del bien inmueble ya citado, comisionándose para el efecto a la autoridad de policía en caso de no producirse la entrega, y se condene a la demandada al pago de la cláusula penal, así como las costas y agencias en derecho.

LOS HECHOS CONSTITUTIVOS DE LA CAUSA PETENDI SE SINTETIZAN ASÍ:

Por documento privado celebrado el 25 de septiembre de 2019 entre RAQUEL SILVA DE BELTRÁN y la sociedad CP ABUNDIA S.A.S. representada legalmente por CLAUDIA PATRICIA PRIETO GALVIS, se entregó en arrendamiento el Local Comercial L-50 que se localiza en el Nivel 0 (+1.00) del edificio MEGAMALL CENTRO COMERCIAL ubicado en la avenida quebrada seca número 33^a-100 en la ciudad de Bucaramanga, cuyos linderos se encuentran consignados en la escritura No. 1.660 del 29/08/2016 de la Notaría Octava del Circulo de Bucaramanga, con un plazo o duración de cuatro años contados a partir del 01 de octubre de 2019.

[Ingrese aquí al micrositio que este juzgado tiene en la pagina de la rama judicial](#)



Las partes pactaron la suma de CINCO MILLONES QUINIENTOS TRES MIL PESOS (\$5.503.000,00) M/CTE., como canon de arrendamiento para ser cancelados de manera anticipada los primeros 5 días de cada mes..

Según se afirmó en la demanda, la sociedad demandada se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento desde el mes de abril de 2020, adeudando a la fecha de presentación de la demanda la suma de \$21.012.000, que corresponde al canon parcial del mes de abril y de los meses de mayo, junio, y julio de 2020.

Se pactó igualmente en la cláusula vigésima del contrato, el pago a título de pena de una suma equivalente a tres (3) meses de arrendamiento vigentes por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por el arrendatario.

Ante el incumplimiento del contrato por parte de la sociedad demandada, ésta se encuentra obligado a restituir el bien que le fue dado en arrendamiento.

Por auto de fecha veintisiete de agosto de dos mil veinte, se admitió la demanda, siendo notificada la sociedad demandada CP ABUNDIA S.A.S. el 3 de septiembre de 2020 a través del electrónico: clvb6@hotmail.com que fue reportado en la demanda, de conformidad con el artículo 8º del Decreto 806 de 2020 en concordancia con el inciso final del artículo 292 del C.G.P., y según consta en el certificado de existencia y representación legal allegado, aparece registrado el citado correo electrónico como dirección para notificación judicial de la aludida sociedad, quien dejó fenecer en silencio los términos de que disponía para su defensa.

Cumplido como se halla el trámite que la ley de enjuiciamiento civil señala para estos casos, sin que se observe irregularidad alguna que lo vicie de nulidad y advirtiéndose que los presupuestos procesales se reúnen a cabalidad, procede el despacho a decidir de fondo el litigio para lo cual, se tendrán las siguientes:

CONSIDERACIONES

La celebración del contrato de arrendamiento de que habla la parte actora en la demanda, se halla plenamente demostrada en el proceso, pues a éste se trajo el documento privado que contiene dicha convención.

Del texto del documento (“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL N° 50”) se advierte lo siguiente: Se pactó que el arrendamiento tendrá una duración de cuatro (4) años contados a partir del primero (1) de octubre de 2019, pactándose el pago de CINCO MILLONES QUINIENTO TRES PESOS (\$5.503.000) MONEDA CORRIENTE como canon de arrendamiento pagaderos anticipadamente dentro de los primeros cinco días de cada mes, , reajustándose el canon cada doce meses en un porcentaje igual al 100% más tres puntos del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año calendario anterior. Se acordó igualmente como cláusula penal, el pago de una suma igual a tres (3) meses de arrendamiento vigentes en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por el arrendatario.

[Ingrese aquí al micrositio que este juzgado tiene en la pagina de la rama judicial](#)



Así mismo se estipuló, que ante el incumplimiento del contrato por parte de la demandada, ésta se encuentra obligada a restituir el bien que le fue dado en arrendamiento.

La causal aducida como fundamento de la restitución, es la mora en que la arrendataria se halla incurso por el no pago oportuno de los cánones desde el mes de abril de 2020. Este hecho dio lugar a que el arrendador en ejercicio de la facultad permitida en la cláusula de terminación unilateral por justa causa del contrato, pidiera judicialmente la terminación del contrato, pues en ella se estipuló que el no pago oportuno del canon mensual, por un período o más haría incurrir a la demandada en mora y otorgaría a la arrendadora RAQUEL SILVA DE BELTRÁN el derecho a terminar por justa causa el contrato y exigir tanto la restitución del bien, como la satisfacción de las otras prestaciones y sanciones a que hubiere lugar.

De éste modo, y como la causal materia de estudio no fue desvirtuada en el curso del proceso, se accederá a las peticiones de la demanda, más aún si se tiene en cuenta que no se presentó oposición por parte de la demandada, como ya se advirtió, y la demandante presentó junto con la demanda, prueba del contrato debidamente legalizado en el cual se consignan las condiciones del arrendamiento del bien inmueble, tales como su identificación, término de duración, precio mensual, forma y lugar de pago, ubicación, destinación y las sanciones en caso de incumplimiento a lo pactado.

El art. 384 Núm., 3º del C.G.P., dispone que, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Los aludidos presupuestos se cumplen a cabalidad en este caso, puesto que en el proceso obra prueba documental de la relación contractual de arrendamiento; la parte pasiva fue debidamente notificada sin que hubiese contestado la demanda, por lo tanto se presumen ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, (Art. 97 del C.G.P.) y no hay lugar al decreto de prueba oficiosa, razón por la cual se despacharán favorablemente las pretensiones de la demanda, y se condenará en costas a la parte vencida.

Sin otras consideraciones, el JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E:

1.- DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado el 25 de septiembre de 2019 entre RAQUEL SILVA DE BELTRÁN y la sociedad CP ABUNDIA S.A.S. representada legalmente por CLAUDIA PATRICIA PRIETO GALVIS o quien haga sus veces, en virtud del cual fue entregado el siguiente bien inmueble:

LOCAL COMERCIAL L-50 QUE SE LOCALIZA EN EL NIVEL 0 (+1.00) DEL EDIFICIO MEGAMALL CENTRO COMERCIAL UBICADO EN LA AVENIDA QUEBRADA SECA NÚMERO 33ª-100 EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA. SU AREA ES DE 23.34 M2, CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS

[Ingrese aquí al micrositio que este juzgado tiene en la pagina de la rama judicial](#)



EN LA ESCRITURA NO. 1.660 DEL 29/08/2016 DE LA NOTARÍA OCTAVA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA.


2.- ORDENAR a la demandada sociedad CP ABUNDIA S.A.S. representada legalmente por CLAUDIA PATRICIA PRIETO GALVIS o quien haga sus veces, para que dentro de los DIEZ (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, proceda a RESTITUIR en esta ciudad, a favor de la señora RAQUEL SILVA DE BELTRÁN, el bien inmueble descrito en el numeral anterior.

3.- Declarar que la demandada sociedad CP ABUNDIA S.A.S., debe cancelar a la demandante RAQUEL SILVA DE BELTRÁN, una suma igual a tres (3) meses de arrendamiento vigente, por el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento celebrado el 25 de septiembre de 2019 por concepto de la cláusula penal pactada, esto es, la suma de DIECISÉIS MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL PESOS M/Cte. (\$16.509.000), que deberá ser cancelada dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

Esta suma que se debe pagar devengará intereses legales del 0.5% mensual, a partir del sexto día siguiente a la ejecutoria de esta sentencia.

4.- Condenar en costas procesales la parte demandada. Se fija como agencias en derecho a favor de la parte demandante y, a cargo de la demandada, la suma de \$1'755.606.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.


OFELIA DÍAZ TORRES
Juez

<p>JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA</p> <p>La anterior decisión se notificó a las partes mediante estado No. 147, que se fijó en la URL: https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-007-civil-del-circuito-de-bucaramanga el día de hoy, 09/12/2020.</p> <p> MARIELA MANTILLA DIAZ Secretaria</p>
