Radicado : 2020-00303-00
Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante : INMOBILIARIA QUINTA 22
Demandado : JAIRO ENRIQUE MANTILLA CASTELLANOS

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIA MULTIPLE

Bucaramanga, 11 MAR 2021

Se procede a resolver de fondo el proceso Declarativo verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, promovido por GERENCIA COLOMBIANA DE INVERSIONES S.A.S. GNV S.A.S. INMOBILIARIA QUINTA 22, representada legalmente por Luis Alberto González Quintero, quien actúa a través de apoderada judicial, en contra de JAIRO ENRIQUE MANTILLA CASTELLANOS , mayor de edad y de esta vecindad, toda vez que para este momento se encuentran debidamente agotados los pertinentes ritos procesales.

PRECEDENTES

Indica la parte actora, que el demandado JAIRO ENRIQUE MANTILLA CASTELLANOS, tomó en arriendo el inmueble ubicado en la Calle 31 No. 6-43 Piso 1 Barrio Girardot de Bucaramanga, según el contrato de arrendamiento suscrito el 31 de julio de 2017, con vigencia a partir del 1o de agosto del mismo año.

Señala, que el canon de arrendamiento se pactó en la suma de $700.000 mensuales, el cual debía ser cancelado dentro de los primeros cinco días del mes de forma anticipada.

Que como causal de terminación del contrato y restitución del inmueble invoca la mora en el pago del canon de arrendamiento de los siguientes meses: como saldo del canon de febrero 2020 la suma de $699.880, canon de marzo, abril, mayo, junio y julio de 2020, por la suma de $700.000, cada uno.

Como consecuencia de los anteriores hechos, elevó las siguientes pretensiones:

- Que se declare el arrendatario JAIRO MANTILLA CASTELLANOS, incumplió el contrato de arrendamiento, por la mora en el pago del salgo del canon de febrero 2020, canon de marzo 2020, canon de abril 2020, canon de mayo 2020, canon de junio 2020 y canon de julio 2020.
- Como consecuencia se declare judicialmente La terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre JAIRO ENRIQUE MANTILLA CASTELLANOS en condición de arrendatario y GERENCIA COLOMBIANA DE INVERSIONES S.A.S. GNV S.A.S. INMOBILIARIA QUINTA 22 como arrendador.

- Que se reconozca el pago a cargo del arrendatario y en favor del arrendados de la suma de $2.100.000, por concepto de la cláusula penal acordada en la clausula decima novena del contrato incumplido.

- Se ordene la restitución inmediata del inmueble arrendado ubicado en la calle 31 # 6-43 Piso 1 del Barrio Girardot de Bucaramanga; alinderado así: NORTE: con propiedades de Domingo Alarcón; ORIENTE: con José Antonio Uribe; SUR: con la calle treinta y una (31) y OCCIDENTE con Luis Alvarado.

- Que se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

TRÁMITE PROCESAL

Luego de ser subsanada la demanda, al reunir los requisitos exigidos por la Ley, fue admitida mediante auto del 28 de septiembre del 2020, del cual el demandado JAIRO ENRIQUE MANTILLA CASTELLANOS se notificó al correo electrónico jaiman_26@hotmail.com, suministrado en la demanda para efecto de notificaciones.

Corresponde, entonces, definir el mérito de las pretensiones, sin que haya lugar a debate probatorio ni a término de alegaciones, por así disponerlo el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso.

CONSIDERACIONES

Es procedente decidir de fondo, pues concurren a cabalidad en el *sub-lite* los presupuestos procesales que así lo autorizan. En efecto nos encontramos ante una demanda idónea, es competente este juzgado para decidir la controversia, y tienen los extremos de la litis capacidad tanto para ser parte como para comparecer al proceso. Además, no se observa irregularidad de tal entidad que tenga la virtud de anular la actuación.

De igual forma, están las partes legitimadas en la causa por activa, como por pasiva el señor JAIRO ENRIQUE MANTILLA CASTELLANOS, habida cuenta que son las personas que celebraron el contrato de arrendamiento que sirve de base al presente proceso.

Ahora bien, toda obligación, sin excepción, responde a un motivo, a una razón de ser (*sine causa nulla obligatio*), es decir, que debe su vida, en una palabra, a cuando menos una de las fuentes de las obligaciones. En este sentido, la personas resultan obligadas, ya porque contratan, o porque manifiestan válidamente una declaración de voluntad, bien porque incurren en un hecho ilícito, o incluso resultan directamente obligadas por la ley (art. 1494 del Código Civil).

El contrato, como bien es sabido, constituye la fuente más fecunda e importante de las obligaciones, por ser el instrumento más adecuado del que disponen las personas para regular en forma voluntaria sus relaciones jurídicas con otras, con el fin de satisfacer sus necesidades y servicios y el art. 1602 del C. Civil consagra el postulado de la normatividad de los actos jurídicos, según el cual los contratos

legalmente celebrados son ley para las partes, de suerte que los contratantes se obligan a cumplir cabalmente y de buena fe las obligaciones que de ellos demandan y cada contratante se halla sujeto a lo que se obligó, por tanto tíenese que aquél que no lo haga puede verse obligado por el otro a hacerlo, o bien puede ése otro destruir el vínculo que lo ató ante el incumplimiento del primero, en ambos casos, con indemnización de perjuicios, si se desea.

Con relación al contrato de arrendamiento, el artículo 2000 del C. Civil establece como una de las obligaciones del arrendatario el pago del precio o renta; asimismo, de conformidad con el numeral 1° del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, el arrendador puede solicitar unilateralmente la terminación del contrato de arrendamiento, ante la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

Con base en el incumplimiento en el que ha incurrido la arrendataria, persigue la parte demandante poner término a la relación tenencial del demandado, pues bien claro es que el tenedor se comprometió a pagar los cánones de arrendamiento mensualmente, obligación que dejó de cumplir desde el mes de febrero de 2020 hasta el mes de julio de 2020.

En el auto admisorio de la demanda de este proceso, se conminó al demandado a ponerse al día con los cánones adeudados, pero se observa que no ha cumplido, pues no se allegó prueba que así lo demostrara, máxime cuando fue notificado en debida forma de la presente acción.

En la demanda se dijo que el arrendatario no ha pagado cánones, y al ser ésta una afirmación indefinida la carga de la prueba le corresponde a éste, por lo que era él exclusivamente quien debía acreditar si realizó los pagos, pero no lo hizo.

Entonces, ante el silencio y total displicencia de la pasiva, no queda otra alternativa a este Despacho que tener demostrado el incumplimiento y, con él, configurada la causal de terminación del contrato de arrendamiento –mora- y en consecuencia se abre paso a la pretensión de restitución de inmueble, condenando en costas a la parte pasiva.

De otro lado, frente a la pretensión de condenar al pago de la cláusula penal pactada en el contrato, en aplicación del Art. 1601 del C. Civil, que hace referencia a la Cláusula Penal enorme y otorga al Juez la facultad para moderarla, a ello se procederá por considerarla excesiva, por tanto, y con fundamento en la citada norma, se dispondrá reducir la cláusula penal al monto equivalente a dos canon de arrendamiento, es decir, a la suma de $1.400.000

Corolario de lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el Acuerdo N°. PSAA16-10554 de Agosto 5 de 2016, se señalara la suma de novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos m/cte ($908.526), como agencias en derecho, a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, valor que se incluirá en la respectiva liquidación de costas.

Ahora bien teniendo en cuenta que la parte demandante en escrito presentado el 4 de noviembre pasado, informó que el demandado hizo entrega del inmueble el 18 de agosto de 2020, no hay lugar a ordenar la restitución del mismo.

Suficiente lo anterior para que el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bucaramanga, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento, por incumplimiento del mismo; -mora en el pago de los cánones de arrendamiento- que fuera celebrado entre GERENCIA COLOMBIANA DE INVERSIONES S.A.S. GNV S.A.S. INMOBILIARIA QUINTA 22 en condición de arrendador, y JAIRO ENRIQUE MANTILLA CASTELLANOS como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la Calle 31 No. 6-43 Piso 1, Barrio Girardot de la ciudad de Bucaramanga.

SEGUNDO: CONDENAR al demandado JAIRO ENRIQUE MANTILLA CASTELLANOS, en la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.400.000), por concepto de cláusula penal a favor de la demandante GERENCIA COLOMBIANA DE INVERSIONES S.A.S. GNV S.A.S. INMOBILIARIA QUINTA 22, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO: Condénese a la parte demandada al pago de las costas que en la instancia se hayan causado a favor de la parte actora. Liquídense por secretaría, incluyendo para tal efecto la suma de novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos m/cte. ($908.526), equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente, como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

ALIX YOLANDA REYES VASQUEZ
Juez

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La Providencia anterior es notificada por anotación en ESTADOS No. 20 hoy,

12 MAR 2021

OSCAR ANDRES RAMIREZ BARBOSA
SECRETARIO