Radicado : 2021-00095-00
Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante : FINCAR LTDA
Demandado : JOSÉ ROBIEL GARCÍA CONTRERAS

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

Bucaramanga, 30 JUL 2021

Se procede a resolver de fondo el proceso Declarativo verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, promovido por la Sociedad Fincar Ltda., a través de apoderado judicial, en contra de José Robiel García Contreras, mayor de edad y de esta vecindad, toda vez que para este momento se encuentran debidamente agotados los pertinentes ritos procesales.

PRECEDENTES

Cuenta el apoderado de la parte actora, que entre la Sociedad Fincar Ltda., en calidad de arrendadora y el señor José Robiel García Contreras, como arrendatario, y Michael Steven Fonseca Acero, en calidad de deudor solidario, suscribieron un contrato de arrendamiento de vivienda, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 6 # 28-48, Torre 5, Apto 805, Conjunto Residencial Nuevo Girardot, Etapa II, P.H., del Barrio Girardot, del municipio de Bucaramanga, por el término de un año prorrogable, contado a partir del 13 de marzo de 2018; obligándose los demandados a cancelar el valor de $640.000, por canon de arrendamiento; el cual en la actualidad está por valor de $685.445; los cuales debían ser cancelado el primer día de cada mes.

Indica que, los demandados han incumplido sus obligaciones contractuales, omitiendo el pago del canon de arrendamiento, saldo del mes de septiembre de 2019, por $320.704; del mes de octubre de 2019 a febrero de 2020, por valor de $660.352; del mes de marzo de 2020, por $675.408; del mes de abril de 2020 a febrero de 2021, por $685.445. Como consecuencia de los anteriores hechos, elevó las siguientes pretensiones:

- Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de suscrito entre las partes entre la Sociedad Fincar Ltda., en calidad de arrendadora y el señor José Robiel García Contreras, como arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 6 # 28-48, Torre 5, Apto 805, Conjunto Residencial Nuevo Girardot, Etapa II, P.H., del Barrio Girardot, del municipio de Bucaramanga, por mora en el pago de los canones de arrendamiento de los meses de, saldo del mes de septiembre de 2019, por $320.704; del mes de octubre de 2019 a febrero de 2020, por valor de $660.352 cada uno; del mes de marzo de 2020, por $675.408; del mes de abril de 2020 a febrero de 2021, por $685.445 cada uno, los cuales debía cancelar de forma anticipada, el primer día de cada mes.

- Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a la parte demandada desocupar y restituir el inmueble descrito a la parte demandante.

- Que, de no efectuarse la entrega voluntaria de dicho inmueble, se proceda a fijar fecha y hora para que se practique la diligencia de lanzamiento.

- Que no se oiga al demandado, en el transcurso del proceso, hasta tanto, consignen el valor de los cánones adeudados, hasta la fecha de presentación de la demanda; más los que se sigan causando, hasta que se haga la entrega formal y material del mismo.

- Que se ordene al demandado a pagar a título de pena la suma de $2.056.335, como cláusula penal pactada en la cláusula vigésima del contrato de arrendamiento.

- Que se condene al demandado a pagar las costas del proceso.

Radicado : 2021-00095-00
Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante : FINCAR LTDA
Demandado : JOSÉ ROBIEL GARCÍA CONTRERAS

TRÁMITE PROCESAL

Por reunir los requisitos exigidos por la Ley, la demanda fue admitida mediante auto del diecisiete de marzo del año dos mil veintiuno, del cual el demandado se notificó por aviso, el once de junio del año en curso, y a continuación el proceso estuvo en secretaría corriendo el traslado por el término de ley y el pasivo guardó completo silencio.

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 3° 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 y por pasiva, 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, las 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 si cada contratante debe sujeción a lo que se obligó, se tiene 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 su arrendatario, persigue la actora poner término a la relación tenencial del demandado, pues bien claro es que el tenedor se comprometió a pagar un valor por los cánones de arrendamiento mensual, las cuales dejo de cumplir desde el mes de septiembre del 2019, pues no ha cancelado desde esa fecha.

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.

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

Entonces, ante el silencio y total displicencia del pasivo, no queda otra alternativa a este Despacho que tener demostrado el incumplimiento y, con él, configurada la causal de terminación del contrato de arrendamiento y en consecuencia se abre paso a las pretensiones de restitución de inmueble, condenando al pago de la Cláusula Penal y las costas del proceso a la parte pasiva.

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, que fuera celebrado entre la Sociedad Fincar Ltda., en calidad de arrendadora y el señor José Robiel García Contreras, como arrendatario, y Michael Steven Fonseca Acero, en calidad de deudor solidario, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 6 # 28-48, Torre 5, Apto 805, Conjunto Residencial Nuevo Girardot, Etapa II, P.H., del Barrio Girardot, del municipio de Bucaramanga.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena al señor José Robiel García Contreras, que en el término de DIEZ (10) DÍAS HABILES, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituya a favor de la arrendadora –FINCAR LTDA-, Representada Legalmente por Martha Lucía Rueda Ariza, el inmueble anteriormente enunciado so pena que se proceda a la restitución forzada.

TERCERO: CONDENAR al demandado José Robiel García Contreras, en la suma de DOS MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE ($2.056.335), por concepto de cláusula penal a favor de la demandante la Sociedad Fincar Ltda., según lo pactado en la cláusula vigésima del contrato de arrendamiento base de ejecución.

CUARTO: 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) 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. 060 hoy,

02 AGO 2021

ÓSCAR ANDRÉS RAMÍREZ BARBOSA
SECRETARIO