

Radicado : 2021-00231-00
 Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
 Demandante : CENTRAL INMOBILIARIA LIMITADA
 Demandados : JAIME ARENAS PEÑA
 VÍCTOR HORACIO ARENAS CAICEDO

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

Bucaramanga, 02 AGO 2021

Se procede a resolver de fondo el proceso Declarativo verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, promovido por la Sociedad Central Inmobiliaria Ltda., a través de apoderada judicial, en contra de Jaime Arenas Peña y Víctor Horacio Arena Caicedo, mayores de edad y de esta vecindad, toda vez que para este momento se encuentran debidamente agotados los pertinentes ritos procesales.

PRECEDENTES

Cuenta la apoderada de la parte actora, que entre la Sociedad Central Inmobiliaria Ltda., en calidad de arrendadora y los señores Jaime Arenas Peña, como arrendatario, y Víctor Horacio Arena Caicedo, en calidad de deudor solidario, suscribieron un contrato de arrendamiento de vivienda, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 6 # 28-48, Torre 4, Apto 304, Edificio Nuevo Girardot, del Barrio Girardot, del municipio de Bucaramanga, por el término de un año prorrogable, contado a partir del 1 de abril de 2019; obligándose los demandados a cancelar el valor de \$620.000, por canon de arrendamiento; el cual debían ser cancelado los cinco primeros días de cada mes.

Indica que, los demandados han incumplido sus obligaciones contractuales, omitiendo el pago del canon de arrendamiento, saldo del mes de mayo de 2020, por \$617.417; del mes de junio de 2020 a marzo de 2021, por valor de \$620.000; cada uno; para un total de \$6.817.417.

Señala que, mediante contrato de fianza N°. 91970, la Sociedad Fianzacredito Inmobiliario de Santander S.A., se constituyó fiador de los arrendatarios, respecto de las obligaciones contraídas mediante el contrato de arrendamiento celebrado el 18 de marzo de 2019, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 6 # 28-48, Torre 4, Apto 304, Edificio Nuevo Girardot, del Barrio Girardot, del municipio de Bucaramanga, afianzando el pago de los cánones de arrendamiento, administraciones, servicios públicos y daños que se encuentren a cargo del arrendatario y que no se hayan cancelado.

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

- Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes entre la Sociedad Central Inmobiliaria Ltda., en calidad de arrendadora y el señor Jaime Arenas Peña, como arrendatario, y Víctor Horacio Arena Caicedo, en calidad de deudor solidario, respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 6 # 28-48, Torre 4, Apto 304, Edificio Nuevo Girardot, del Barrio Girardot, del municipio de Bucaramanga, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.
- Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a la parte demandada desocupar y restituir el inmueble ubicado en la Carrera 6 # 28-48, Torre 4, Apto 304, Edificio Nuevo Girardot, del Barrio Girardot, del municipio de Bucaramanga, 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 se ordene al demandado a pagar a título de pena la suma de \$1.860.000, como cláusula penal pactada en la cláusula décima del contrato de arrendamiento.
- Que se condene al demandado a pagar las costas del proceso.

Radicado : 2021-00231-00
 Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
 Demandante : CENTRAL INMOBILIARIA LIMITADA
 Demandados : JAIME ARENAS PEÑA
 VÍCTOR HORACIO ARENAS CAICEDO

TRÁMITE PROCESAL

Por reunir los requisitos exigidos por la Ley, la demanda fue admitida mediante auto del nueve de junio del año dos mil veintiuno, del cual los demandados se notificaron, el catorce de julio del año en curso, de conformidad con el artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020; 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 éste 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 dejó de cumplir desde el mes de mayo del 2020, pues no ha cancelado desde esa fecha.

En el auto admisorio de la demanda de este proceso se conminó, a los demandados a ponerse al día con los cánones adeudados, pero se observa que no ha cumplido.

En la demanda se dijo que los arrendatarios no ha pagado dichos cánones, y al ser ésta una afirmación indefinida la carga de la prueba le corresponde a los demandados, por lo que eran ellos exclusivamente quienes debían acreditar si es que realizaron los pagos, pero no lo hicieron.

Radicado : 2021-00231-00
Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante : CENTRAL INMOBILIARIA LIMITADA
Demandados : JAIME ARENAS PEÑA
VÍCTOR HORACIO ARENAS CAICEDO

Entonces, ante el silencio y total displicencia de los pasivos, 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:

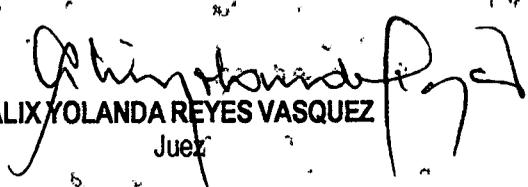
PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento, por incumplimiento del mismo, que fuera celebrado entre la Sociedad la Sociedad Central Inmobiliaria Ltda., en calidad de arrendadora y los señores Jaime Arenas Peña, como arrendatario, y Víctor Horacio Arena Caicedo, en calidad de deudor solidario, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 6 # 28-48, Torre 4, Apto 304, Edificio Nuevo Girardot, del Barrio Girardot, del municipio de Bucaramanga.

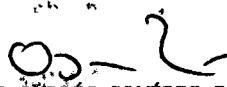
SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena a los señores Jaime Arenas Peña y Víctor Horacio Arena Caicedo, que en el término de DIEZ (10) DÍAS HABLES, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituya a favor de la arrendadora – Sociedad Central Inmobiliaria Ltda., Representada Legalmente por Edith Mireya Díaz de Lagos, el inmueble anteriormente enunciado so pena que se proceda a la restitución forzada.

TERCERO: CONDENAR a los demandados Jaime Arenas Peña y Víctor Horacio Arena Caicedo, en la suma de UN MILLON OCHOCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/GTE (\$1.860.000), por concepto de cláusula penal a favor de la demandante la Sociedad Central Inmobiliaria Ltda., según lo pactado en la cláusula décima 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. Líquidense por secretaría, incluyendo para tal efecto la suma de novecientos ochocientos 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. <u>061</u> hoy,
03 AGO 2021
 OSCAR ANDRÉS RAMÍREZ BARBOSA SECRETARIO