

Radicado : 2021-00126-00
 Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
 Demandante : FINCAR LTDA
 Demandado : CARLOS ALBERTO SOLER ARIAS

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

Bucaramanga, **26 OCT 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 Carlos Alberto Soler Arias, mayor de edad y de esta vecindad, toda vez que para este momento se encuentra debidamente agotados los pertinentes ritos procesales.

PRECEDENTES

Cuenta el apoderado de la parte actora, que el señor Carlos Alberto Soler Arias, suscribió contrato de arrendamiento, en calidad de arrendatario, con la Sociedad FINCAR LTDA., respecto del inmueble ubicado en la Carrera 8°, N°. 29-61, del Barrio Girardot del municipio de Bucaramanga, obligándose el demandado a cancelar el valor de \$651.261, por canon de arrendamiento; el cual debían ser cancelado el día primero (1) de cada mes.

Indica que, el demandado ha incumplido sus obligaciones contractuales, omitiendo el pago de los cánones de arrendamiento, el saldo del mes de octubre de 2020, por valor de \$365.703; el mes de noviembre, diciembre de 2020; enero y febrero de 2021; por valor \$651.261, cada uno.

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

- Que, se declare que el arrendatario Carlos Alberto Soler Arias, incumplió el contrato de arrendamiento celebrado con la sociedad demandante; por mora en el pago en los cánones mencionados en los hechos de la demanda.
- Que, como consecuencia de lo anterior, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, la Sociedad FINCAR LTDA., en calidad de arrendador y el señor Carlos Alberto Soler Arias,
- Que, declarándose terminado el Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes; debido al incumplimiento del arrendatario, solicita se reconozca el pago a cargo de Carlos Alberto Soler Arias, y a favor de la entidad arrendataria, la cantidad de \$1.953.783, por concepto de clausula penal, conforme lo pactado en la clausula vigésima del contrato.
- Que, se ordene la restitución del bien inmueble arrendado ubicado en la Carrera 8°, N°. 29-61, del Barrio Girardot del municipio de Bucaramanga.
- Que, de no darse la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento, se sirva fijar la fecha y hora para que se realice la diligencia de lanzamiento.
- Que, se condene en costas al demandado y se le reconozco personería.

TRÁMITE PROCESAL

Por reunir los requisitos exigidos por la Ley, la demanda fue admitida mediante auto del seis de mayo año de dos mil veintiuno, del cual el demandado se notificó por aviso el 27 de septiembre

Radicado : 2021-00126-00
Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante : FINCAR LTDA
Demandado : CARLOS ALBERTO SOLER ARIAS

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 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 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 1º 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 el actor poner fin 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 octubre de 2020, 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.

Radicado : 2021-00126-00
 Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
 Demandante : FINCAR LTDA
 Demandados : CARLOS ALBERTO SOLER ARIAS

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 Carlos Alberto Soler Arias, como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 8 # 29-61, del Barrio Girardot, del municipio de Bucaramanga, por incumplimiento en el pago de la renta.

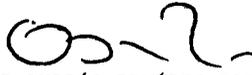
SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena al señor Carlos Alberto Soler Arias, que en el término de DIEZ (10) DÍAS HABILES, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituya a favor de la arrendadora –FINCAR LTDA-, Representada Legalmente por Martha Lucía Rueda Ariza, el inmueble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

TERCERO: CONDENAR al demandado Carlos Alberto Soler Arias, en la suma de UN MILLON NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$1.953.783), por concepto de cláusula penal a favor de la demandante la Sociedad Fincar Ltda., según lo pactado en la cláusula décima novena 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 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. 0915 hoy,
27 SEP 2021

 OSCAR ANDRÉS RAMÍREZ BARBOSA
 SECRETARIO