



RADICADO No. 68001-40-03-008-2019-00733-00  
PROCESO VERBAL SUMARIO - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
**SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA**  
DEMANDANTE: MARY ELENA DÁVILA CAMARGO  
DEMANDADO: MARÍA FERNANDA MORA ZÚÑIGA

Bucaramanga, dieciséis (16) de abril de dos mil veinte (2020)

**MARY ELENA DÁVILA CAMARGO** mediante apoderado judicial, instauró demanda de restitución de inmueble arrendado en contra de **MARÍA FERNANDA MORA ZÚÑIGA**, para obtener mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, la declaratoria judicial de terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes respecto del inmueble ubicado en la Calle 15 No. 21-28 apartamento 2001 Edificio Pianelly Barrio San Francisco del municipio de Bucaramanga.

Para sustentar su pretensión, invocó como causal la mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de agosto a noviembre de 2019 por un valor de TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$3.500.000).

#### **TRAMITE PROCESAL**

Verificado el cumplimiento de las requisitos de forma establecidos por el legislador, la demanda fue admitida por auto de 2 de diciembre de 2019 –fl. 18-, providencia en la cual se le hizo la prevención al demandado, que para ser escuchado dentro del proceso debería cancelar o encontrarse a paz y salvo con las sumas que comportan el valor total de los cánones de arrendamiento adeudados y los que se siguieron causando, tal como lo preceptúa el artículo 384 del Código General del Proceso.

Del mencionado proveído se notificó a la parte pasiva mediante aviso el 31 de enero de 2020, como obra al folio 22 -vuelto- del encuandernamiento.

Enterada de la acción iniciada, la parte pasiva no contestó la demanda ni propuso excepciones, pese a que este Juzgado le garantizó a las partes, las formas propias del debido proceso y el derecho a la defensa.

Así las cosas, habiéndose surtido el trámite pertinente se procede a proferir la decisión respectiva, previas las siguientes,

#### **CONSIDERACIONES DEL JUZGADO**

Se advierte por este estrado judicial, que no se observa irregularidad alguna que alcance a configurar una causal que invalide la actuación, por lo que procede el estudio del presente asunto, en aras de emitir el pronunciamiento que finiquite esta lid.



La acción promovida, conforme se lee en la demanda, es aquella tendiente a obtener la restitución del bien cuya tenencia fue otorgada a la arrendataria **MARÍA FERNANDA MORA ZÚÑIGA** para vivienda, de conformidad con el trámite contemplado en el artículo 384 del C. G. del P.

Como la causal que se argumenta en la demanda es el presunto incumplimiento del arrendatario **MARÍA FERNANDA MORA ZÚÑIGA** consistente en la falta de pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de agosto de 2019; se establecen como elementos axiológicos de la acción, de acuerdo a la normativa aplicable, consisten en: a) Existencia de relación contractual de arrendamiento vigente entre las partes y respecto del inmueble a que se contraen las súplicas de la demanda; b) que tal contrato ostente naturaleza de vivienda urbana, c) Legitimación en los intervinientes; y d) Incumplimiento del contrato por parte del arrendatario que dé lugar a la terminación del contrato.

Tales elementos se encuentran acreditados, conforme se deriva de la prueba documental arrojada al proceso consistente en el contrato de arrendamiento celebrado sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 15 No. 21-28 apartamento 2001 Edificio Pianelly Barrio San Francisco de este municipio con el respectivo contrato de cesión, visto a folios 1 a 3 del expediente. De tal documento se deriva la legitimación de la señora **MARY ELENA DÁVILA CAMARGO** para solicitar la restitución del bien entregado en arrendamiento, en su calidad arrendadora y la aptitud de **MARÍA FERNANDA MORA ZÚÑIGA**, para afrontar las súplicas de la demanda en su condición de arrendatario.

La causal invocada en esta demanda es el incumplimiento del contrato por el no pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de agosto de 2019, a razón de \$875.000 mensuales con su respectivo ajuste anual, es decir, el retraso en el cumplimiento de la prestación debida por la arrendataria.

Tal situación, como se lee en la cláusula séptima del contrato, da derecho al arrendador para adelantar las acciones legales y obtener la restitución del inmueble sin necesidad de requerimientos.

Dicho incumplimiento no fue desvirtuado por la parte demandada, comoquiera que dentro del término de traslado de la demanda permaneció silente, lo que impone al despacho proceder a proferir sentencia de lanzamiento conforme lo dispone el numeral 3° del artículo 384 de nuestra codificación procesal vigente.

Por lo anterior y como las pretensiones de la parte demandante son de orden legal y encuentran el soporte fáctico suficiente, deben ser acogidas.

En tal sentido, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento del arrendatario en el pago de la renta mensual, ordenando a la demandada **MARÍA FERNANDA MORA ZÚÑIGA** la restitución del inmueble y se le condenara al pago a favor del demandante de la costas y de la suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$2.484.348) por concepto de la cláusula penal



pactada en el contrato de arrendamiento, por encontrarse probado el incumplimiento de la obligación por la pasiva; dicho valor corresponde a tres salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento en que se generó el incumplimiento.

Sea de advertir en esta oportunidad, que mediante el Decreto 417 del pasado 17 de Marzo, se declaró un Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional por el Covid-19 y en razón a ello, posteriormente mediante el Decreto Legislativo 579 del 15 de Abril de 2020 en su artículo primero se dispuso lo siguiente:

*“Artículo 1. Suspensión de acciones de desalojo. Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, se suspende la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo dispuesta por autoridad judicial o administrativa que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios, incluidos aquellos casos en los que el plazo del arrendamiento y/o su forma de pago se haya pactado por periodos diarios, semanales, o cualquier fracción inferior a un mes, bajo cualquiera de las modalidades contempladas en el artículo 4° de la Ley 820 de 2003.”*

De tal forma, se advierte que, de ser necesario llevar a cabo la diligencia de entrega del inmueble tratado en este asunto, la misma se realizará una vez se supere el plazo dispuesto en la precitada normatividad.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil Municipal de Bucaramanga, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 15 No. 21-28 apartamento 2001 Edificio Pianelly Barrio San Francisco del municipio de Bucaramanga, celebrado entre MARY ELENA DÁVILA CAMARGO como arrendadora y MARÍA FERNANDA MORA ZÚÑIGA como arrendataria, en virtud de lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** ORDENAR a la demandada MARÍA FERNANDA MORA ZÚÑIGA, que en el término de tres (3) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, le restituya a la demandante MARY ELENA DÁVILA CAMARGO, el bien inmueble mencionado en el numeral inmediatamente anterior de esta providencia.

**TERCERO:** En el evento que la parte demandada no de cumplimiento a lo dispuesto en el numeral segundo de la parte resolutive de ésta providencia, a solicitud del interesado se dispondrá **comisionar a la autoridad competente**, para el adelantamiento de la diligencia de entrega del bien inmueble descrito, claro está, una vez se haya superado la emergencia declarada a nivel nacional causada



por el Covid-19 y el termino de suspensión de acciones de Desalojos previsto en el Decreto Legislativo 579 del 15 de Abril de 2020 .

**CUARTO: CONDENAR** a la demandada MARÍA FERNANDA MORA ZÚÑIGA al pago de DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$2.484.348) a favor de la demandante MARY ELENA DÁVILA CAMARGO por concepto de clausula penal pactada en el contrato de arrendamiento, conforme a la parte motiva de esta providencia.

**QUINTO: CONDENAR** a la demandada en las costas del proceso. Líquidense por secretaria.

**SEXTO: ORDENAR** el archivo de las presentes diligencias.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**

**MARTHA JULIANA RIVERA GARCÍA**  
Jueza

**JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE  
BUCARAMANGA**

El auto anterior se notificó a las partes por anotación en la lista de Estados No. 50 fijado en un lugar público de la Secretaria de este juzgado a las 8:00 A.M., de hoy **28 MAY 2020**

**CHRISTIAN FERNANDO GONZÁLEZ SERRANO**  
Secretario