PROCESO VERBAL SUMARIO
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2020-00340-00
DEMANDANTE: GERENCIA COLOMBIANA DE INVERSIONES S.A.S
DEMANDADO: PRIETO SIERRA YOMAR HERMINDA

Al Despacho del señor Juez para proferir sentencia. Bucaramanga, 24 de febrero de 2021.

KELLY JOHANNA GÓMEZ ALVAREZ
Secretaria

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

Procede el Despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponda, dentro del presente proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado con acumulación de pretensiones.

1. TRÁMITE DE LA ACCIÓN

GERENCIA COLOMBIANA DE INVERSIONES S.A.S. a través de apoderado judicial instauró demanda verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado con acumulación de pretensiones, en contra de PRIETO SIERRA YOMAR HERMINDA para obtener mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, la declaratoria judicial de terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre GERENCIA COLOMBIANA DE INVERSIONES S.A.S. y el demandado, por mora en el pago de cánones de arrendamiento de los meses de abril (saldo de $371.586), mayo, junio, julio y agosto del 2020, motivo por el cual la demandante pretende obtener la restitución y entrega del inmueble arrendado ubicado en la AVENIDA BÚCAROS # 03 – 35, TORRE 2 APARTAMENTO 301 B AGRUPACIÓN 1 C.R. JUAN PABLO II de Bucaramanga, ordenando al arrendatario la restitución del inmueble a la arrendadora, condenando a la parte demandada a pagar a la demandante la suma igual a $2.073.900 como clausula penal, y que se condene al extremo pasivo a cancelar las costas del proceso.

Reunidos los requisitos de ley, la demanda fue admitida conforme al auto calendado treinta (30) de octubre de dos mil veinte (2020) -anexo 8 fl. 1-, por el cual se dispuso dar traslado de la misma al extremo pasivo, por el término de ley.

La providencia en mención le fue notificada por aviso al demandado el día 11 de noviembre de 2018 –fl. 23- y dejó transcurrir el término legal otorgado para contestar la demanda y proponer excepciones, sin hacer uso de este derecho.

1. CONSIDERACIONES

Encuentra el despacho que están reunidos los presupuestos procesales para definir de fondo este asunto toda vez que no se observan irregularidades constitutivas de nulidad que deban ser declaradas de oficio o puestas en conocimiento a las partes.

En virtud del artículo 390 parágrafo 3º del Código General del Proceso cuando se trate de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar. En tal sentido, el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P. también dispone que en el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Dado que en las presentes diligencias no hubo pronunciamiento por parte del demandado, que de conformidad con el artículo 97 del C.G.P. la falta de contestación de la demanda hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, y que el despacho considera suficientes las pruebas aportadas por el demandante en el líbelo, se procederá a realizar su estudio de fondo para proferir sentencia, en los siguientes términos:

El negocio jurídico del arrendamiento es un acuerdo de voluntades consensual, en el cual las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por ese goce.

La legitimación en la causa por activa y por pasiva está acreditada, pues a la demanda se anexó prueba del contrato de arrendamiento celebrado entre la demandante y PRIETO SIERRA YOMAR HERMINDA que aquí se hace valer como fuente de derechos y obligaciones; relación contractual que aparece celebrada

entre personas capaces que prestaron libremente su consentimiento y no hay prueba de que el objeto y la causa sean ilícitos, es decir, cumple con las exigencias legales que consagra el artículo 1502 del Código Civil.

En el caso concreto, el acuerdo de voluntades está demostrado con el contrato de arrendamiento celebrado entre la arrendadora, el arrendatario y las deudora solidaria quienes se obligaron a pagar en forma mensual el respectivo canon de arrendamiento y por el término de un (1) año inicialmente, y se pactó, en su cláusula tercera, el pago del arrendamiento en forma anticipada dentro de los cinco (5) días de cada mes calendario.

Lo que en el proceso alega la demandante es el incumplimiento de los demandados de los deberes contraídos, en cuanto al no pago de los cánones generados los meses de abril (saldo de $371.586), mayo, junio, julio y agosto del 2020.

Según lo dispone la Ley 820 de 2003 en su artículo 9º numeral 1º es deber del arrendatario pagar el precio del arrendamiento en el plazo pactado en el contrato en el inmueble arrendado o en el lugar convenido, y su incumplimiento acarrea la solicitud de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, de conformidad con el artículo 22 numeral 1º de la misma ley.

Por lo discurrido, la causal invocada de mora en el pago del arrendamiento se encuentra debidamente probada con la afirmación de la parte arrendadora demandante en razón a que no ha sido desvirtuada por el extremo pasivo con la prueba del hecho afirmativo del pago (artículo 167 del C.G.P.). Por lo tanto, cabe entonces decretar la terminación del contrato con sus órdenes consecuenciales, por mora en el pago de los cánones adeudados y de conformidad con el numeral 3° del art. 384 del Código General del Proceso, ordenando el lanzamiento solicitado, y condenando al demandado al pago de las costas.

Ahora bien, frente a la condena al pago de la cláusula penal se tiene que de conformidad con el Código Civil:

"ARTICULO 1595. CAUSACION DE LA PENA. Háyase o no estipulado un término dentro del cual deba cumplirse la obligación principal, el deudor no incurre en la pena sino cuando se ha constituido en mora, si la obligación es positiva.
Si la obligación es negativa, se incurre en la pena desde que se ejecuta el hecho de que el deudor se ha obligado a abstenerse."

"ARTICULO 1599. EXIGIBILIDAD DE LA PENA. Habrá lugar a exigir la pena en todos los casos en que se hubiere estipulado, sin que pueda alegarse por el deudor que la inejecución de lo pactado no ha inferido perjuicio al acreedor o le ha producido beneficio."

Así las cosas, para este despacho es claro que habrá lugar a la imposición del pago de cláusula penal cuando se haya pactado entre las partes y se haya constituido en mora el deudor para que cumpla con su obligación, situación que para el caso en concreto se configura, pues en la cláusula VIGÉSIMA del contrato base de la demanda se estipuló como CLAUSULA PENAL el pago de una suma igual a tres (3) meses del arrendamiento vigente a la fecha de incumplimiento o del cumplimiento tardío, y además, se hallan constituidos en mora los deudores, razón por la cual habrá de concederse la pretensión en ese sentido por el valor solicitado en el numeral TERCERO del acápite de pretensiones, esto es, tres cánones de arrendamiento que al momento del incumplimiento se encontraba por valor de SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL TRESCIENTOS PESOS ($ 691.300) cada uno, según consta en el hecho TERCERO de la demanda.

En tal virtud, se condenará al demandado al pago de la suma de DOS MILLONES SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS PESOS ($2.073.900) por concepto de clausula penal.

En virtud de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL 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 del inmueble ubicado en la Avenida Búcaros # 3 – 35 TORRE 2 APARTAMENTO 301 B AGRUPACIÓN 1 C.R JUAN PABLO II de Bucaramanga, celebrado entre GERENCIA COLOMBIANA DE INVERSIONES S.A.S de una parte, y PRIETO SIERRA YOMAR HERMINDA, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Ordenar al demandado PRIETO SIERRA YOMAR HERMINDA que, dentro del término de cinco días contados a partir de la ejecutoria de la presente Sentencia, haga entrega a la demandante o a su apoderada del inmueble descrito en el punto anterior so pena de proceder al lanzamiento.

TERCERO: Comisionar a las INSPECCIONES DE POLICIA DE LA ALCALDIA DE BUCARAMANGA - REPARTO, para la práctica de la diligencia de lanzamiento.

CUARTO: Condenar al demandado al pago de DOS MILLONES SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS PESOS ($2.073.900) a favor de la demandante, por concepto de cláusula penal.

QUINTO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense.

SEXTO: Se fija como Agencias en Derecho a favor de la parte demandante y en contra de la parte demandada la suma de NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS ($960.000), según Acuerdo PSAA16-10554 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE,

EDGAR RODOLFO RIVERA AFANADOR
Juez

Firmado Por:

EDGAR RODOLFO RIVERA AFANADOR

Correo: j03cmbuc@cendoj.ramajdicial.gov.co

JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 003 CIVIL MUNICIPAL BUCARAMANGA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:
6e67273afdd80645b246fcde5c6b163ad3e749f13583f5e9dd0c499eeaff9580
Documento generado en 24/02/2021 01:51:42 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica