

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO Sincelejo, trece de agosto de dos mil veintiuno Rad. Nº 70001310300420210002400

Procede el Despacho a dictar sentencia en el proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, iniciado por el señor FRANCISCO JAVIER GÓMEZ HOYOS, actuando en nombre propio y en representación de la sociedad INVERSIONES EL PUNTO S.C.A., contra el señor LUIS FERNANDO SIERRA TABOADA.

ANTECEDENTES

El señor FRANCISCO JAVIER GÓMEZ HOYOS, actuando en nombre propio y en representación de la sociedad INVERSIONES EL PUNTO S.C.A., presentó demanda de restitución del bien inmueble arrendado contra LUIS FERNANDO SIERRA TABOADA, para que, previos los trámites pertinentes, se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 4 No. 37D-87 (Bodegas) de Sincelejo, cuyos linderos se encuentran especificados en la escritura pública No. 588 de 9 de mayo de 2017, de la notaria Segunda de Sincelejo, Matricula inmobiliaria 340-85290, aduciéndose como causal el no pago de los cánones mensuales; pretendiéndose la restitución del bien; el pago de la cláusula penal pactada en la parte quinta (V) del respectivo contrato, así como la condena en costas por la suma doce millones trescientos cincuenta y dos mil doscientos pesos M/Cte. (\$12.352.200,00); se condene en costas; igualmente se solicitó el derecho de retención sobre los bienes y efectos de comercio, dinero y bienes muebles que se encuentren dentro del Inmueble objeto del lanzamiento conforme al art. 2.000 del C.C. y el art. 626 de la ley 1564 del 2014.

HECHOS:

Como hechos se resumen los siguientes:

1.- PRIMERO: que, el día 01 de febrero del año 2019, la sociedad Inversiones el Punto S.C.A., en calidad de arrendador, celebró mediante documento privado, un contrato de arrendamiento con el Sr. Luis Fernando Sierra Taboada, en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 4 # 37D-87 Bodega en Sincelejo (Sucre), el cual se identifica con matrícula inmobiliaria #340-85290 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo (Sucre).

2.- Que, los linderos del inmueble arrendado se encuentran en el Certificado de Tradición con matrícula Inmobiliaria #340-85290 y en la Escritura Publica #588 del 9 de mayo del año 2017.

3.- Que, Como canon de arrendamiento se pactó la suma de cinco millones de pesos M/Cte. (\$5.000.000,00) más IVA, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, en las oficinas del arrendador, suma que se fue incrementando según el contrato y los reajustes de ley, quedando en la suma de cinco millones ciento noventa mil pesos M/Cte. (\$5.190.000,00) más novecientos ochenta y seis mil pesos M/Cte. (\$986.100,00) por concepto de IVA, para un total de seis millones ciento setenta y seis mil cien pesos M/Cte. (\$6.176.100,00).

4.- Que, Como término de duración del contrato se fijó un término inicial de sesenta (60) meses, contados a partir del primero (01) de abril del año 2019.

5.- Que, En el contrato de arrendamiento se pactó que los servicios públicos estarían a cargo del arrendatario, es decir, el Sr. Luis Fernando Sierra Taboada.

6.- Que, el demandado ha incumplido en su obligación de pagar el canon de arrendamiento a partir del mes de noviembre de 2020.

7.- Que, las partes fijaron la suma igual al duplo del canon mensual de arrendamiento vigente al iniciar la acción como cláusula penal en caso de incumplimiento del contrato, debidamente pactada en la cláusula quinta (V) del respectivo contrato, el cual genera el pago por la suma de doce millones trescientos cincuenta y dos mil doscientos pesos M/Cte. (\$12.352.200,00).

ACTUACION PROCESAL

Por auto de fecha 12 de marzo de 2021, se admitió la demanda; el demandado LUIS FERNANDO SIERRA TABOADA, fue notificada del auto admisorio aludido el día 30 de abril de 2021, al correo electrónico luisfernandos ierrataboada@gmail.com

El demandante, señor Francisco Javier Gómez Hoyos, actuando en nombre propio y en calidad de Representante legal Suplente de la sociedad: Inversiones el Punto S.C.A., identificada con el NIT. #802.015.182-7, identificada con NIT. #800-201-989-3, solicito dictar sentencia en el presente proceso, teniendo en cuenta que la parte demandada se encuentra debidamente notificada, y hasta la fecha no ha contestado la demanda ni han interpuesto excepciones de conformidad al artículo 278 del Código General del Proceso.

CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia del Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente se cumplen en la demanda.

Las partes, demandante y demandada, se encuentran legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva, en su calidad de arrendador y arrendatario, respectivamente.

El artículo 1973 del Código Civil, estipula que el arrendamiento es un contrato en el que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

El contrato fue aportado con los anexos de la demanda, y su autenticidad se observa que llena los requisitos del artículo 244 del C. General del Proceso, constando en dicho documento las obligaciones de las partes, la destinación del bien, la renuncia del demandado a los requerimientos de ley en caso de incumplimiento, además, el contrato no fue tachado de falso o desconocido, según el caso, por el extremo pasivo.

Una de las obligaciones del arrendatario es cancelar el canon de arrendamiento en la forma y término estipulado en el contrato, según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil.

El numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., establece que la, *“AUSENCIA DE OPOSICIÓN A LA DEMANDA: Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez dictará sentencia ordenando la restitución.”*

El inciso segundo del artículo 2000 del Código Civil contempla que podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.

El artículo 310 del Código General del Proceso nos enseña que cuando en la sentencia se haya reconocido el derecho de retención, el interesado solo podrá solicitar la entrega si presenta el comprobante de haber pagado el valor del crédito reconocido en aquella, o de haber hecho la consignación respectiva. Esta se retendrá hasta cuando el obligado haya cumplido cabalmente la entrega ordenada en la sentencia.

El artículo 1592 del Código Civil consagra la cláusula penal como aquella

en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal.

El artículo 867 del Código de Comercio establece la cláusula penal cuando se estipule el pago de una prestación determinada para el caso de incumplimiento, o de mora, se entenderá que las partes no pueden retractarse y cuando la prestación principal esté determinada o sea determinable en una suma cierta de dinero la pena no podrá ser superior al monto de aquella.

CASO CONCRETO

El señor FRANCISCO JAVIER GÓMEZ HOYOS, actuando en nombre propio y en representación de la sociedad INVERSIONES EL PUNTO S.C.A., presentó demanda de restitución del bien inmueble arrendado contra LUIS FERNANDO SIERRA TABOADA, para que se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito por las partes del inmueble ubicado en la Carrera 4 No. 37D-87 (Bodegas) de Sincelejo, cuyos linderos se encuentran especificados en la escritura pública No. 588 de 9 de mayo de 2017, de la notaria Segunda de Sincelejo, Matricula inmobiliaria 340-85290, se solicita el pago de la cláusula penal y el derecho de retención de los bienes y dineros del demandado.

Por su parte, el demandado LUIS FERNANDO SIERRA TABOADA, fue notificado del auto admisorio de la demanda el día 30 de abril de 2021, al correo electrónico luisfernandos ierrataboada@gmail.com, sin que hiciera oposición alguna.

En el presente asunto, la parte demandante realizó la notificación del auto que admitió la presente demanda a través de correo electrónico del demandado, en la constancia de envío de la notificación, se puede constatar que se adjuntó copia de la demanda y sus anexos y del auto admisorio de la demanda, por lo tanto, la notificación realizada cumple con los requisitos de ley.

La causal alegada por el demandante para pedir la terminación del contrato de arrendamiento y en consecuencia la restitución del bien inmueble, fue el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones de arrendamiento, habida cuenta que el demandado se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento causadas desde el mes de noviembre del 2020.

La causal de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento no fue desvirtuada por el arrendatario, pues no formuló medio de defensa alguno, ni acreditó el pago de los cánones en mora.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 1º del Art. 384 del C. G. del Proceso, se encuentra debidamente probado en el plenario la existencia del contrato de arrendamiento y en aplicación del inciso 3 del artículo 384 del C. G. P., le corresponde a este despacho dictar sentencia ordenando la restitución pedida.

Por otro lado, en la cláusula XXIII del contrato de arrendamiento del bien inmueble a restituir las partes pactaron lo siguiente *“SANCIONES- En el caso de incumplimiento de las cláusulas de este contrato o del cobro ejecutivo o procesal de suma por conceptos de arrendamientos o de servicios, EL ARRENDATRIOS serán deudores del ARRENDADOR a título de clausula penal, de una suma de igual al duplo del arrendamiento vigente en el momento de iniciar la acción judicial, sin necesidad de requerimiento privado o judiciales a los cuales renuncian expresamente los ARRENDATRIOS.”*

Las partes de común acuerdo pactaron en el contrato de arrendamiento la cláusula penal arriba citada, que constituye una garantía para el arrendador por el incumplimiento del arrendatario de alguna de las cláusulas estipuladas en la convención durante el tiempo convenido en el contrato y como quiera que el arrendatario incumplió el contrato, el demandante podrá, a continuación de la presente sentencia, proseguir con la ejecución para cobrar la sumas adeudas por el demandados, bien por concepto de cláusula penal o por cánones de arrendamiento.

Así mismo, con la presentación de la demanda la parte demandante solicitó el derecho de retención sobre los bienes, dinero que se encuentren dentro del Inmueble objeto restitución; con respecto a esta petición el despacho puede observar que el objeto de la misma es que la parte demandada pague lo que le corresponde por concepto de los cánones de arrendamiento adeudados y de la cláusula penal, y que, la retención será hasta cuando se acredite por parte del demandado el pago de la obligación, motivo por el cual se reconocerá el derecho de retención a la parte demandante, exceptuando los bienes inembargables, que están señalados en el artículo 594 del código general del proceso.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declárese judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito por la Sociedad INVERSIONES EL PUNTO S.C.A., representada legalmente por el señor FRANCISCO JAVIER GÓMEZ HOYOS como arrendador y el demandado LUIS FERNANDO SIERRA TABOADA, del inmueble ubicado en la Carrera 4 No. 37D-87 (Bodegas) de Sincelejo,

Proceso : Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante : Fco Javier Gomez Hoyos Y Soc. Inversiones El Punto S.C.A.
Demandado : Luis Fernando Sierra Taboada
Radicado Nº : 70001310300420210002400

cuyos linderos se encuentran especificados en la escritura pública No. 588 de 9 de mayo de 2017, de la notaria Segunda de Sincelejo, Matricula inmobiliaria **340-85290**, por mora en el pago de los cánones de arrendamientos.

SEGUNDO: En consecuencia, ordénese a la parte demandada hacer entrega a la parte demandante, dentro del término de (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el inmueble antes referido.

En el evento que no se restituya el bien inmueble en el término arriba anotado, a solicitud de la parte actora, se procederá a ordenar el correspondiente despacho comisorio para el efecto.

TERCERO: Reconózcase el derecho de retención al demandante sobre todos los objetos con que el arrendatario haya amueblado, guarnecido o provisto el inmueble arrendado y que le pertenecieren; exceptuándose los bienes inembargables, que están señalados en el artículo 594 del código general del proceso.

CUARTO: Se condena en costas a la parte demandada. Fíjese como agencias en derecho la suma de Once Millones Ciento Dieciséis Mil Novecientos Ochenta Pesos (\$11.116.980.00)

QUINTO: Ordénese el levantamiento de las medidas cautelares decretada dentro del presente proceso, si las hubiere.

OCTAVO: Ejecutoriada esta providencia, archívese el expediente previo las anotaciones de rigor.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

ANGEL MARIA VEGA HERNANDEZ
JUEZ

M.G.M.