



SENTENCIA No. 38

GENERALIDADES

Proceso	Civil Declarativo Verbal Restitución de Inmueble Arrendado
Radicado	990014089001 2022 00034 00
Demandante	Luis Antonio Robledo Valbuena
Apoderado	Sin
Demandada	Elizabeth Penagos Rincón
Apoderado	Sin

PUERTO CARREÑO VICHADA
Octubre Treinta y Uno del Dos Mil Veintidós

NOTA: AL REVISAR LOS ESTADOS ELECTRÓNICOS EN EL CONTENIDO WEB SENTENCIAS, NO SE ENCONTRÓ LA NÚMERO 38, POR LO QUE SE INCUMPLIÓ EL DEBIDO PROCESO. MOTIVO POR EL CUAL SE FIJARÁ EN EL ESTADO ELECTRÓNICO 05 DEL PRIMERO DE NOVIEMBRE DEL 2022.

SÍNTESIS DE LA DEMANDA Y SU CONTESTACIÓN

Demandante	Demandada (No Contestó)
PRETENSIONES	
1. Se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor Luis Antonio Robledo Valbuena Presidente del comité de Ganaderos del Vichada – CODEGAVI - del municipio de Puerto Carreño y la señora Elizabeth Penagos Rincón	
2. Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble a favor del demandante	
3. Se ordene el pago de la cláusula penal, por incumplimiento, de conformidad con lo pactado en el contrato de arrendamiento.	
HECHOS	
1- El señor Luis Antonio Robledo Valbuena como Presidente del comité de Ganaderos del Vichada – CODEGAVI -, del municipio de Puerto Carreño, celebró un contrato de arrendamiento con la	

1-21



<p>señora Elizabeth Penagos Rincón, de un local comercial identificado con Matrícula Inmobiliaria 540-1559 ubicado en el barrio la plazuela; este se realizó desde el día 8 de enero de 2020 por un tiempo de 24 meses por un valor de Trescientos mil pesos (\$300.000) los cuales se debían pagar los primeros 5 días de cada mes.</p>	
<p>2- En la cláusula Decima Primera dice: En caso de incumplimiento del pago oportuno del canon de arrendamiento por parte de la arrendataria se dará por terminado el presente contrato. En la cláusula Decima Segunda, Se pactó lo siguiente: el incumplimiento por cualquiera de las partes en alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato, la constituirá en deudora de la suma de Cinco salarios Vigentes mensuales a la fecha del incumplimiento, a título de pena sin menoscabo del canon de arrendamiento y de los perjuicios que puedan ocasionarse como consecuencia del incumplimiento.</p>	
<p>3-La arrendataria nunca canceló a tiempo según lo pactado en el contrato el valor del arriendo a pesar de todos los requerimientos verbales. Lo hacía cuando quería y tenía una mala actitud cuando se le cobraba; además mantenía conflicto con los vecinos y generando daños a la sana convivencia el día 11 de octubre del 2021. Mediante oficio se comunicó LA NO RENOVACION DEL CONTRATO, ya que este vencía el día 08 de enero de 2022. A partir del recibo de la comunicación la señora tendió a portarse aún más grosera, no quiso conciliar y realizó amenazas con su abogado tornándose una situación desafiante para mí.</p>	
<p>4-El canon del arrendamiento generalmente lo hacía a la cuenta del comité de ganaderos del Vichada - CODEGAVI -. En cada una de las consignaciones se evidencia el incumplimiento a lo pactado.</p>	
<p>5-A la fecha de la presentación de la demanda, la demandada no ha cancelado ningún arriendo desde el mes de noviembre de 2021. Sin embargo, en un acto de consideración en la época invernal cuando el municipio de inundó, no se le cobró. Hoy lo que se nota en cada una de sus manifestaciones verbales es que ella se quiere apropiarse del local.</p>	
PRUEBAS	
Documentales	
Contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble Ubicado en la calle 18 N° 30/4, Barrio la Plazuela. Copia del oficio de octubre 11 de 2021, Mediante	

HA



<p>el cual se le comunica la NO PRÓRROGA DEL CONTRATO, notificado y recibido por la señora ELIZABETH PENAGOS. Certificado de libertad y tradición del inmueble. En la cuenta del comité, no se reporta ninguna consignación por parte de la señora Elizabeth, desde el mes de noviembre del año 2021 hasta la fecha de presentación de la demanda.</p>	
FUNDAMENTOS DE DERECHO	
Artículo 384 del Código General del Proceso.	
JURAMENTO ESTIMATORIO	
\$5'000.000 Millones de Pesos.	

CONTROL DE LEGALIDAD

El cauce procesal es el contenido en el Libro Tercero Procesos Sección Primera Procesos Declarativos Título I Procesos Verbales Capítulo II Disposiciones especiales en su Artículo 384 del C.G.P.; es así que ingresa al despacho el Proceso Civil Declarativo Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado y se procede a la admisión y resto de ejecutabilidad, el cual ha sido canalizado tal y como lo señala la norma para el caso;

El monto económico perseguido encaja en la cuantía Mínima;
La demanda contiene los requisitos previstos en el Artículo 384 del Código General del Proceso (en adelante C.G.P.);

El presente proceso fue admitido en Mayo nueve del año dos mil veintidós mediante el Auto Interlocutorio 120 en que se ordena imprimirle el trámite del proceso declarativo verbal otros procesos de restitución y tenencia, contenido en el C.G.P, Artículo 384; Se establece la Cuantía en Mínima. En el mismo se solicita al señor Luis Antonio Robledo Valbuena adjuntar soporte que demuestre ser el representante del comité de ganaderos con el fin de concederle personería Jurídica; se solicita se notifique a la demandada conforme a la normativa procesal para que le de contestación a la demanda dentro de los términos señalados por la ley en la dirección física del inmueble ya que en el contrato no se estableció otra dirección y se encargó al demandante de la responsabilidad de enterar a la demandada; El día 23 de mayo de 2022 la parte demandante allega Cámara de comercio del comité de Ganaderos del Vichada – CODEGAVI -, que lo certifica como presidente; y también copia de la notificación del día 16 de Mayo de 2022 apertura del auto enviado a la señora Elizabeth Penagos Rincón. En el mes de mayo el Treinta y uno de 2022 se emite Auto interlocutorio N° 142 en que se decide: Concederle personería jurídica al señor Luis Antonio Robledo Valbuena para que Represente al Comité de Ganaderos del Vichada y se tiene como notificada la Parte pasiva. El día 13 de Junio de 2022 se envía desde el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Puerto Carreño el Auto Interlocutorio N° 142 a la parte activa.

Lo anterior satisface el debido proceso que se le ha imprimido por lo que la legalidad incoada ha sido diáfana;



No descansa en el Cuaderno digital o físico contestación de la demanda por parte de la parte pasiva; con lo que la continuidad procesal se debe dar por el Numeral Tercero del Artículo 384 Ibídem;

LA COLUMNA VERTEBRAL DE ESTE PROCESO: ES LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO Y EL PAGO DE LA CLÁUSULA PENAL

CONTENIDO JURISPRUDENCIAL:

“El proceso Declarativo Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado constituye en el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto en este tipo de acciones las sentencias que se profieren tiene efectos exclusivos para los contratantes”¹

EXÁMEN CRÍTICOS DE LAS PRUEBAS

¹ Sentencia C-670 de 2004 M.P Dr. Jaime Araujo Rentería



Demandante	El Juez
Documental	
Representación Legal	<i>El señor demandante Luis Antonio Robledo Valbuena de acuerdo a la cámara de comercio según lo establecido en el acta 20160001 del día 06 de agosto del año 2016 Demostró ser el Representante legal del comité de Ganaderos del Vichada – CODEGAVI - (Ver Folios 19 al 23 del Cuaderno Único Digital).</i>
Contrato de arrendamiento	<i>Fue suscrito entre el señor Luis Antonio Robledo Valbuena Representante legal del comité de Ganaderos del Vichada – CODEGAVI - y la señora Elizabeth Penagos Rincón el día 08 de enero del año 2020, por el termino de 24 meses, dándosele terminación o siendo prorrogable con aviso de un mes de anterioridad conforme a la estipulado en la cláusula novena. El contrato no fue prorrogado respecto a la cláusula, pero sí hubo una extensión del arrendamiento por cuanto el arrendador permitió que la arrendataria continuara haciendo uso del Local comercial. Luego al mencionar el arrendador que desde el mes de noviembre del año 2021 no le es cancelado el canon de arrendamiento, estaríamos en una terminación unilateral como lo reza en la cláusula Decima Primera. (Ver Folio 10 del Cuaderno Único Digital).</i>
Oficio De Octubre Once de 2021	<i>El arrendador por medio de Oficio con Asunto: Terminación del contrato de arrendamiento, le comunicó debidamente a la arrendataria que no se realizaría renovación ni prórroga del contrato que se surtía entre las partes (Ver folio 9 del Cuaderno Único Digital).</i>
Notificación de la Demandada	<i>La empresa postal Servientrega realizó la entrega de la notificación el día 16 de mayo del año 2022 en el lugar señaladc en el contrato de arrendamiento.</i>

VERTIMIENTO DEL EXÁMEN CRÍTICO DE LAS PRUEBAS BAJO EL MARCO DE LOS HECHOS Y LAS PRETENSIONES EN LA NORMATIVIDAD Y LA JURISPRUDENCIA

Todo indica que la señora Elizabeth Penagos Rincón sí se encuentra en el bien inmueble y está afectando directamente al arrendador, respecto al acto de no hacer uso del local ni de los dineros producto de los cánones causados; por lo que persigue además el pago de la cláusula penal conforme a lo estipulado en la Cláusula Decima Segunda del contrato que surtía entre las partes.



Demandante	El Juez
HECHOS	
1.	El silencio de la demandada convalida la certeza del monto de la deuda.
2.	El silencio de la demandada convalida la certeza del monto de la deuda
3.	El silencio de la demandada convalida la certeza del monto de la deuda
4.	El silencio de la demandada convalida la certeza del monto de la deuda
5.	El silencio de la demandada convalida la certeza del monto de la deuda
PRETENSIONES	
1.	Se debe conceder
2.	Se debe conceder
3.	Se debe conceder

Descendiendo del vertimiento efectuado es clara la presencia del numeral 3º del artículo 384 del C.G.P. en razón a que hubo ausencia de oposición por parte de la demandada con lo que se debe restituir el local arrendado;

AGENCIAS EN DERECHO Y COSTAS

Como a la señora Elizabeth Penagos Rincón se le ha cargado las resultas de este proceso debe asumir las agencias en derecho y las costas derivadas de este galopaje procedimental.

ACTO DECISORIO.

EL JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE PUERTO CARREÑO VICHADA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DESE por terminado el contrato suscrito entre los señores Luis Antonio Robledo Valbuena quien actúa como Representante legal del comité de Ganaderos del Vichada – CODEGAVI - y la señora Elizabeth Penagos Rincón, por el vertimiento hecho a lo arrimado;

SEGUNDO: ORDÉNESE la restitución del bien Inmueble señalado por el demandante en el contrato de arrendamiento suscrito el día 08 del mes de enero del año 2020. Restitución que deberá hacerse dentro de los Ocho días siguientes al alcance de ejecutoria de esta decisión de Fondo. El demandante tiene la carga de enterar a su contraparte de este mandato y deberá demostrarlo al juez natural;



TERCERO: DISPÓNGASE el lanzamiento de la hasta hoy arrendataria en caso de que por su voluntad no entregue el Local en arrendamiento. Enterado el juzgado por el demandante del no cumplimiento de lo estipulado en el resuelve segundo se entrará a fijar fecha para efectuarlo;

CUARTO: CONDÉNESE a la demandada Elizabeth Penagos Rincón a pagar las agencias en derecho y costas del proceso. Tásense con base al artículo 366 del C.G.P.;

QUINTO: DETERMÍNESE que como las causales pretendidas por el demandante, son la Restitución del local comercial y el pago de la Cláusula Penal del contrato Extinto para este proceso, cabe el recurso de apelación según lo señalado en el numeral noveno del Artículo multicitado.

INSCRÍBASE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

El Juez,



JOSÉ EDUARDO RODRÍGUEZ PINEDA.
Juez

Proyectó, Elaboró y Revisó: J.E.R.P.

