



PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 680014003015-2022-00382-00

Al Despacho del señor Juez para proveer. Bucaramanga, veintiséis (26) de junio de dos mil veintitrés (2023).

SANTIAGO HINESTROZA LAMUS

Secretario

JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL

.....

Bucaramanga, veintiséis (26) de junio de dos mil veintitrés (2023)

La señora **NANCY HERRERA CELIS**, a través de apoderada judicial, instauró demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** en contra de **ADRIANA VANEGAS NAVAS, LILIANA VANEGAS NAVAS y RAMIRO VANEGAS NAVAS** en calidad de arrendatarios, para obtener mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada la declaratoria judicial de terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre los integrantes de la litis, así como la restitución y entrega del inmueble ubicado en la CARRERA 38 # 37-20, barrio el Prado de esta ciudad, por incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento y mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde noviembre de 2021.

De no efectuarse la entrega del inmueble arrendado solicita se practique la diligencia de lanzamiento. Finalmente, deprecia el reconocimiento de la cláusula penal por valor de \$9.600.000 así como las costas y agencias en derecho a la parte demandada.

Reunidos los requisitos de ley, la demanda fue admitida conforme al auto calendado a 27 de septiembre de 2022, por los cuales se dispuso a dar traslado de la misma a la pasiva por el término de ley.

Los demandados quedaron notificados del auto de admisorio conforme al art. 8 de la Ley 2213 de 2022 el día 16 de noviembre de 2022 tal y como se observa al anexo 12 del expediente digital. El término para contestar la demanda feneció el pasado 15 de diciembre de 2022, nótese entonces que, a pesar de haberse contestado la demanda el mismo 15 de diciembre por parte de las demandadas, a través de apoderado judicial, correspondía a LILIANA VANEGAS Y ADRIANA VANEGAS acreditar el pago de la renta hasta el mes de diciembre de 2022, ya que el canon de ese mes, según el contrato base del presente proceso, debía pagarse a más tardar el 5 de diciembre de 2022, sin embargo al no encontrarse acreditado tal pago el acto procesal de oposición con excepciones no pudo ser tenido en cuenta quedando así el proceso en estado de dictar sentencia conforme se dispuso mediante auto de fecha 23 de marzo de 2023.

El mencionado auto fue objeto de recurso de reposición, decidiéndose por parte de este despacho no reponer y concediendo el recurso de apelación. La alzada tampoco prosperó pues el Juzgado Décimo Civil del Circuito confirmó el auto de fecha 23 de marzo de 2023 por medio del cual se tuvo por no contestada la demanda, mediante auto del 24 de mayo de la anualidad –Anexo 43, expediente digital-.

Conforme a lo dicho, encuentra el despacho que se hallan reunidos los presupuestos procesales contemplados en los artículos 53 a 54 y 82 a 84 del C.G.P., y advirtiendo que no se presenta causal alguna de nulidad que pueda invalidar lo actuado y poner fin a la instancia, habida consideración que a la demanda se anexó prueba del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y que las causales invocadas (incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento y mora en el pago de los cánones de arrendamiento) se hallan debidamente probadas con la afirmación de la parte arrendadora demandante en razón a que no han sido desvirtuadas por la parte demandada con la prueba del hecho afirmativo del pago ni por otros medios de prueba (artículos 167 y 173 ibídem). En consecuencia, por disposición de la ley (artículo 384 numeral 3º del ordenamiento procesal civil), se proferirá sentencia de lanzamiento con la consecuente condena en costas a cargo de la parte demandada.



En lo que atañe al reconocimiento de la cláusula penal, conviene destacar que de la interpretación armónica de los artículos 1592, 1599 y 1600 del Código Civil, se desprende que aquella es una estimación anticipada de los perjuicios que sufre una de las partes por el retardo en la ejecución de la prestación o el definitivo incumplimiento de la otra parte a sus obligaciones, acuerdo que implica una liquidación de los perjuicios por la no ejecución o el retardo de la obligación principal, realizada directamente por las partes, de manera anticipada y con un “carácter estimativo y aproximado”.

En el sub iudice, las partes estipularon de forma expresa en el contrato adosado -Fl. 123 anexo 01-, una cláusula penal de estimación anticipada de perjuicios, en la modalidad de moratoria, a saber: *“DÉCIMA NOVENA (...) El incumplimiento por parte de LOS ARRENDATARIOS de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aun el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, los constituirá en deudores del ARRENDADOR por una suma equivalente al TRIPLE del precio mensual de arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. (...)”*.

Siendo así, la parte demandante se encuentra liberada de aportar la prueba correspondiente a los perjuicios causados con el incumplimiento del inquilino en el pago de la renta, pues para estos menesteres debemos atenernos al valor estimado en la porfiada cláusula. Así mismo, el incumplimiento de la obligación principal por parte de los arrendatarios hace presumir su culpa, por lo que el acreedor por esa vía se encuentra exonerado a su vez de probar este elemento subjetivo de la responsabilidad, para que sus pretensiones resarcitorias tengan acogida.

Sin embargo, era necesario trasegar por el cauce de este proceso declarativo para que los deudores demandados, en el estadio correspondiente, ejercieran su derecho a la defensa para desvirtuar la presunción que pesa en su contra ante el incumplimiento contractual enrostrado. No obstante, no se arrió prueba del hecho afirmativo del pago de la renta insoluto oportunamente, acto que deviene forzosamente en una sentencia condenatoria que reconozca a favor de la demandante el valor de la pena pactada en la cláusula, a título de perjuicios moratorios.

Siendo las cosas de este tenor, se hace necesario condenar a ADRIANA VANEGAS NAVAS, LILIANA VANEGAS NAVAS y RAMIRO VANEGAS NAVAS a pagar dentro de los cinco (05) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, a la parte demandante por concepto de cláusula penal, la suma de NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$9.600.000) –correspondiente a tres (3) cánones de arrendamiento vigentes a la época del incumplimiento.

Finalmente se condenará a la parte demandada al pago de las costas, para lo cual se fijan las agencias en derecho en la suma de \$1.160.000, de conformidad con el acuerdo PSAA16-10554.

En virtud de lo expuesto, el **JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **NANCY HERRERA CELIS** y **ADRIANA VANEGAS NAVAS, LILIANA VANEGAS NAVAS y RAMIRO VANEGAS NAVAS**, en calidad de arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en la CARRERA 38 # 37–20, barrio el Prado de Bucaramanga, por incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento y mora en el pago de los cánones de arrendamiento, de conformidad con lo señalado en la parte motiva.

SEGUNDO: ORDENAR a **ADRIANA VANEGAS NAVAS, LILIANA VANEGAS NAVAS y RAMIRO VANEGAS NAVAS** que dentro del término de ocho (8) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituya a la señora **NANCY HERRERA CELIS**, el inmueble relacionado en el numeral primero de este fallo, so pena de procederse a la entrega forzada.

Vencido el término anterior, y si no se realiza la restitución, se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia de entrega por parte del Juzgado.



TERCERO: CONDENAR a **ADRIANA VANEGAS NAVAS, LILIANA VANEGAS NAVAS y RAMIRO VANEGAS NAVAS** a que dentro de los cinco (05) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, cancele a la parte demandante por concepto de cláusula penal la suma de NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$\$9.600.000) conforme las consideraciones de esta sentencia.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada a favor de la demandante. Tásense.

QUINTO: FÍJESE la suma de UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$1.160.000) correspondiente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por concepto de agencias en derecho, a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada.

SEXTO: Cumplido lo anterior archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

GUSTAVO RAMIREZ NUÑEZ

Juez

La sentencia anterior se publica en anotación por estado electrónico, el día 27 de junio de 2023.

Firmado Por:

Gustavo Ramirez Nuñez

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 015

Bucaramanga - Santander

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: **24f6e5e1cd3e8d61e34d3c4535da0e3468a67b5c78f75705f1cb771ce2a69767**

Documento generado en 26/06/2023 02:50:14 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>