PROCESO: **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**
RADICADO: **680014003015-2023-00228-00**

Al Despacho del señor Juez para proveer. Bucaramanga, once (11) de julio de dos mil veintitrés (2023).

SANTIAGO HINESTROZA LAMUS
Secretario

JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL

……

Bucaramanga, once (11) de julio de dos mil veintitrés (2023)

La sociedad **INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S.** representada legalmente por KARINA TATIANA REYES ANAYA, a través de apoderada judicial, instauró demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** en contra de **NELSON ENRIQUE SOLANO HERNANDEZ,** en calidad de arrendatario, 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 11 # 33-45 47 interior 112 Barrio García Rovira de Bucaramanga, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de noviembre de 2022.

De no efectuarse la entrega del inmueble arrendado solicita se practique la diligencia de lanzamiento. Finalmente, depreca el reconocimiento de la cláusula penal por valor de $2.422.578 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 12 de mayo de 2023, por los cuales se dispuso a dar traslado de la misma a la pasiva por el término de ley.

El demandado **NELSON ENRIQUE SOLANO HERNANDEZ**, se notificó del auto de apremio conforme al art. 8 de la Ley 2213 de 2022 el día 26 de mayo de la anualidad tal y como se observa al anexo 03 del expediente digital. El término para contestar la demanda feneció el pasado 9 de junio, nótese entonces que, a pesar de haber sido notificado en debida forma, el demandado dejó transcurrir en silencio el término de traslado sin proponer excepción alguna, razón por la cual como quiera 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 la causal invocada (mora en el pago de los cánones de arrendamiento) se halla debidamente probada con la afirmación de la parte arrendadora demandante en razón a que no ha sido desvirtuada por la parte demandada con la prueba del hecho afirmativo del pago (artículo 167 ibídem), 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 judice, las partes estipularon de forma expresa en el contrato adosado -Fl. 13 anexo 01-, una cláusula penal de estimación anticipada de perjuicios, en la modalidad de moratoria, a saber:

VIGESIMA.- CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento o el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que contrae **EL ARRENDATARIO** por este documento, le acarreará, por ese solo incumplimiento o por el cumplimiento tardío, el pago de una suma igual a tres (3) meses del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o del cumplimiento tardío, a título de pena, exigible sin necesidad de requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los artículos 1594 y 1595 del Código Civil o cualquier otra disposición que así los contemple, derechos estos a los que renuncia expresamente **EL ARRENDATARIO**, y sin que su cobro implique la extinción de la obligación principal o de cualquiera de las obligaciones derivadas del contrato y sin perjuicio del cobro de las demás indemnizaciones que ese incumplimiento o el cumplimiento tardío, causen.

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 clausula. 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 el deudor demandado, en el estadio correspondiente, ejerciera su derecho a la defensa para desvirtuar la presunción que pesa en su contra ante el incumplimiento contractual enrostrado. No obstante, no se arrimó prueba del hecho afirmativo del pago de la renta insoluta 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 NELSON ENRIQUE SOLANO HERNANDEZ 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 DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($2.422.578) –correspondiente a tres (3) cánones de arrendamiento vigentes a la época del incumplimiento.

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 **INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S.** representada legalmente por KARINA TATIANA REYES ANAYA y **NELSON ENRIQUE SOLANO HERNANDEZ**, en calidad de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la carrera 11 # 33-45 47 interior 112 Barrio García Rovira de Bucaramanga, por mora en el pago de cánones de arrendamiento, de conformidad con lo señalado en la parte motiva.

SEGUNDO: ORDENAR a **NELSON ENRIQUE SOLANO HERNANDEZ** que dentro del término de ocho (8) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituya a la **INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S.,** el inmueble relacionado en el numeral primero de este fallo, so pena de procederse a la entrega forzada.

TERCERO: CONDENAR a **NELSON ENRIQUE SOLANO HERNANDEZ** 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 DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($2.422.578) 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

GUSTAVO RAMIREZ NUÑEZ
Juez

La sentencia anterior se publica en anotación por estado electrónico, el día 12 de julio 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: **4b0e46beb5277fa9dbde8bcca1a69d86ac38b305d1f155c1359a0952290ae37e**
Documento generado en 11/07/2023 09:46:42 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica