



PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 680014003015-2023-00468-00

Al Despacho del señor Juez para proveer. Bucaramanga, veintidós (22) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

SANTIAGO HINESTROZA LAMUS
Secretario

JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL

.....
Bucaramanga, veintidós (22) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

La sociedad **SOLUCIONES VC S.A.S.** representada legalmente por GABRIEL VILLAMIZAR QUINTERO, a través de apoderada judicial, instauró demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** en contra de la señora **ADRIANA DEL PILAR RODRÍGUEZ MORENO**, en calidad de arrendataria, 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 Calle 42 # 28 - 69 apto 602 con parqueadero 107 del edificio Sotto Sky Deck barrio Sotomayor de esta ciudad, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración desde el mes de abril de 2023.

De no efectuarse la entrega del inmueble arrendado solicita se practique la diligencia de lanzamiento. Finalmente, deprecia se condene en costas a la parte demandada.

Reunidos los requisitos de ley, la demanda fue admitida conforme al auto calendado a 16 de agosto de 2023, por los cuales se dispuso a dar traslado de la misma a la pasiva por el término de ley.

La demandada **ADRIANA DEL PILAR RODRÍGUEZ MORENO**, se notificó del auto admisorio conforme al art. 8 de la Ley 2213 de 2022 el día 29 de agosto de la anualidad tal y como se observa al anexo 03 del expediente digital. El término para contestar la demanda feneció el pasado 12 de septiembre, nótese entonces que, a pesar de haber sido notificada en debida forma, la demandada 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 las causales invocadas (mora en el pago de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración) se hallan debidamente probadas 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. 21 anexo 01-, una cláusula penal de estimación anticipada de perjuicios, a saber:



VIGÉSIMA – CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento de las obligaciones no dinerarias a cargo del ARRENDATARIO, dentro de las que se encuentran, entre otras, las relativas a 1) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados; 2) conservarlo en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro normal, 3) abstenerse de adelantar mejoras o reformas en el inmueble sin autorización previa del ARRENDADOR; 4) abstenerse de fijar avisos en el inmueble; 5) abstenerse de ceder o subarrendar el inmueble sin autorización previa del ARRENDADOR y 6) las análogas que se desprendan del presente contrato y de la ley, el ARRENDATARIO deberá pagar al ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a dos cánones de arrendamiento. La pena previa en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación incumplida, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios.

De lo anterior se colige que la parte demandante sería acreedora de dicha cláusula si no fuera porque se observa que hace referencia a “obligaciones no dinerarias” estando limitada al incumplimiento distinto al pago de los cánones de arrendamiento, siendo precisamente estos la causal de la restitución del asunto de marras. Siendo así, dicha pretensión resarcitoria no prospera en la presente causa.

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,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **SOLUCIONES VC S.A.S.** y **ADRIANA DEL PILAR RODRÍGUEZ MORENO**, en calidad de arrendataria, respecto del inmueble ubicado en la Calle 42 # 28 - 69 apto 602 con parqueadero 107 del edificio Sotto Sky Deck barrio Sotomayor de Bucaramanga, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración, de conformidad con lo señalado en la parte motiva.

SEGUNDO: NEGAR el reconocimiento de la cláusula penal a favor de la parte demandante por lo expuesto previamente.

TERCERO: ORDENAR a **ADRIANA DEL PILAR RODRÍGUEZ MORENO** que dentro del término de ocho (8) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituya a **SOLUCIONES VC S.A.S.**, 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.

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 25 de septiembre 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: **1f9319c93f7ee961385cef84e343817d027344a06ffd737617dc1d84f5956bcf**

Documento generado en 22/09/2023 12:33:59 PM

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