



## SENTENCIA SIN OPOSICIÓN

**PROCESO:** VERBAL SUMARIO - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
**RADICADO:** 680014003004-2022-00345-00  
**DEMANDANTE:** INMOBILIARIA ESTEBAN RÍOS S.A.S. NIT. 890.207.305-0  
**DEMANDADO:** APOLINAR MALAGÓN DUARTE C.C. No.19.340.069

**JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**  
Bucaramanga, nueve (09) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

Procede el Despacho a tomar la decisión que en derecho corresponda, por cuanto no concurren vicios que puedan generar nulidad de lo actuado y que están presentes los presupuestos procesales esenciales, dentro del presente proceso iniciado por **INMOBILIARIA ESTEBAN RÍOS S.A.S** citando como parte demandada a **APOLINAR MALAGÓN DUARTE**.

### DE LA CONTROVERSIA

Se formula demanda declarativa VERBAL SUMARIO RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, para que se pronuncie sentencia que declare a favor las siguientes pretensiones:

**PRIMERA:** Que se dé por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre INMOBILIARIA ESTEBAN RÍOS S.A.S, sociedad comercial identificada con NIT. No. 890.207.305-0, en calidad de arrendador y APOLINAR MALAGÓN DUARTE CC. No.19.340.069, como arrendatario del inmueble ubicado en la CARRERA 26 No. 31-66 APTO 1204 EDIFICIO VERDETTO EN BUCARAMANGA - Santander, lo anterior, en virtud del incumplimiento del contrato de arrendamiento por mora en el pago del demandado.

**SEGUNDA:** Que se ordene al demandado, señor APOLINAR MALAGÓN DUARTE, restituir al demandante el bien inmueble ubicado en la CARRERA 26 No. 31-66 APTO 1204 EDIFICIO VERDETTO EN BUCARAMANGA - Santander.

**TERCERA:** Que se condene al demandado al pago de la cláusula penal contenida en la cláusula DECIMA NOVENA del contrato de arrendamiento, la cual corresponde a una suma igual a tres (3) cánones de arrendamiento vigente en el momento del incumplimiento o violación de lo pactado, es decir, la suma de TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$3.600.000), estimación que hago bajo la gravedad de juramento.

**CUARTA:** Que se condene al demandado al pago de costas, gastos judiciales y agencias en derecho que genere el ejercicio de la presente acción.

**QUINTA:** Que en caso de que el demandado se niegue a hacer la entrega voluntaria del inmueble, se fije fecha y hora para la práctica de la diligencia de restitución del inmueble.

### DEL TRÁMITE PROCESAL

Presentada la demanda el 14 de junio de 2022 y admitida en debida forma al reunir los requisitos legales, mediante auto del 15 de julio de 2022.

La providencia en mención fue notificada el 29 de julio de 2022 se notificó de manera personal electrónica al demandado **APOLINAR MALAGÓN DUARTE**, conforme al artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, a la dirección electrónica [solmicmalagon101@hotmail.com](mailto:solmicmalagon101@hotmail.com) y surtido el traslado al demandado, fenecieron los términos en silencio, no hubo oposición, no se ha demostrado el pago ni la entrega del bien inmueble, quedando debidamente ejecutoriado el auto que admitió la demanda.



Conforme los anteriores argumentos y atendiendo lo preceptuado en el numeral tercero y el inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., se procede a dictar el fallo de única instancia, previa las siguientes,

### CONSIDERACIONES

En primer lugar, el Despacho se pronunciará frente a los presupuestos procesales en el caso sometido a estudio indicando que se hallan satisfechos y no merecen reparo de ninguna naturaleza.

Con la demanda se aportó la prueba sumaria que exige el artículo 384 del C.G.P, a través de la cual se demuestra plenamente la relación contractual existente, visible a documento 4 folios 10 al 18 del expediente digital y que corresponde a un contrato de arrendamiento.

De dicho documento tenemos como fecha de iniciación del contrato de arrendamiento, el 06 de septiembre de 2021.

Así las cosas, es de resaltar que nuestro ordenamiento procesal en el inciso segundo del numeral 4 del artículo 384, dispone que, la demanda de restitución de bien inmueble arrendado que se funda en falta de pago, los demandados sólo podrán ser oídos si demuestran que han consignado a órdenes del juzgado los dineros correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados, o en su defecto, aporten los recibos de los tres últimos períodos.

El artículo 167 del C.G.P., dispone que:

*“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...”*

La regla técnica de la carga de la prueba parte de la dualidad en el supuesto de hecho que la parte debe probar y la afirmación indefinida, como en el caso presente, que es en la parte demandada contra quien gravita el deber fundamental de demostrar al Despacho sus afirmaciones, como también demostrar lo contrario a la constitución en mora alegada por la sociedad demandante, es una presunción legal que está a cargo del deudor incumplido que descarga en él la carga de la prueba.

A términos del contrato, las partes pactaron pagar el canon dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes, acordando que el incumplimiento de una cualquiera de las cláusulas estipuladas u obligaciones del contrato a cargo del arrendatario dará derecho al arrendador para dar por terminado el contrato y podrá además pedir la restitución del inmueble arrendado por la mora en el pago del precio del arrendamiento.

Descendiendo al caso en estudio, alega la parte actora que a la fecha de presentación de la demanda el ARRENDATARIO se constituyó en mora por el no pago de los cánones de arrendamiento correspondientes desde el mes de marzo de 2022.

Se advierte así que la parte accionada automáticamente se constituyó en mora, pues renunció a los requerimientos previsto en la ley y de per se la obligación se hace exigible una vez como se causen los cánones de arrendamiento.

Ahora bien, la cláusula penal se encuentra contemplada en el Código Civil definiéndola en su artículo 1592 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”. Por otra parte, los artículos 871 del Código de Comercio y el Art. 1602 del Código Civil, enseñan precisamente cómo, el contrato es ley para los involucrados en él, y les obliga, por tanto, a cumplir de modo estricto lo pactado. De ahí que el artículo 1599 del Código Civil hable de que *“habrá lugar a exigir la pena en todos los casos en que se hubiere estipulado”*.



La Honorable Corte Suprema de Justicia en reiteradas jurisprudencias ha definido la cláusula penal como una estimación anticipada de los perjuicios que sufra una de las partes por el retardo en la ejecución de la prestación o el definitivo incumplimiento de la otra parte a sus obligaciones. El acreedor podrá ejecutar el cobro de perjuicios o cláusula penal a través de un proceso declarativo, puesto que se requiere de una declaración judicial condenatoria en contra de su reclamado, pues mientras no sea reconocida en una sentencia, no será clara ni exigible.

Revisado el contrato de arrendamiento en la cláusula décima novena se reseña:

**“DÉCIMA NOVENA. CLAUSULA PENAL:** *El incumplimiento o el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que contrae EL ARRENDATARIO por este documento, le acarrearán, 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 los 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. Además, esta pena es adicional a la indemnización que debe pagar el ARRENDATARIO para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, acogiéndose al numeral 4 del artículo 24 de la Ley 820 de 2003.”*

En el caso que nos ocupa, es evidente que la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento suscrito el día 03 de septiembre de 2021 y que es ley para las partes, está llamada a prosperar, en razón a que el demandado APOLINAR MALAGÓN DUARTE, incumplió con su obligación contractual de realizar el pago del canon de arrendamiento dentro del periodo estipulado contractualmente, tal es así, que a la fecha de presentación de la demanda adeudaba por concepto de canon de arrendamiento desde el mes de marzo de 2022, y por tanto se ordenará el pago en una suma igual a tres (3) meses de arrendamiento mensual vigente al momento del incumplimiento, que equivale a la suma de TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/TCE (\$3.600.000), por concepto de cláusula penal, que serán a cargo del demandado APOLINAR MALAGÓN DUARTE y a favor del demandante INMOBILIARIA ESTEBAN RÍOS S.A.S., pagaderos dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

Siendo las cosas de este tenor, sea lo pertinente acoger las pretensiones demandarías, como quiera que el contrato es ley para los que en él intervienen (Art. 1602 C. C.), el arrendatario debió encausar el éxito del negocio jurídico pactado a más que no podía modificar las estipulaciones aceptadas y debió cumplir las obligaciones de buena fe, por la razón de la bilateralidad del contrato, por lo que la violación en la cancelación de los cánones de arrendamiento genera una situación de incumplimiento por parte del extremo demandado, facultando con ello a la parte arrendadora para dar por terminado el mentado contrato.

Ahora bien, debemos partir de la base que toda persona tiene el derecho fundamental de ser oída dentro de los términos legales y por un juez competente, para que una vez la parte interesada accione contra el Estado y ponga en funcionamiento la actividad judicial a través de la demanda, en la cual luego de admitida y notificada a los demandados, éstos quedan inexorablemente vinculados a las resultas del juicio y es cuando la misma ley les impone a las partes obligaciones y cargas procesales.

A las partes también se les impone requisitos procesales para que faciliten el trámite y resolución de los conflictos, la cual nos llevan a concluir que bajo esa técnica se desarrollen las presunciones legales, porque conforme se viene sosteniendo, la finalidad de la actividad probatoria es lograr que en el juez se forme la convicción sobre los hechos, por lo que a la parte le compete aportar oportunamente las pruebas, para probar los efectos jurídicos de los preceptos legales que regulan los supuestos de hecho afirmados o negados.



En materia de contratos y sobre los efectos que producen las obligaciones que emanan del mismo, prevé el Código Civil:

*“ART. 1602.- Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales”.*

*“ART. 1603.- Los contratos deben ejecutarse de buena fe, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley le pertenecen a ella”.*

Sobre la buena fe, sostuvo la Alta Corte:

*“Los principios que gobiernan la dinámica contractual, impone a cada uno de los contratantes ligados por una convención de carácter bilateral, poner de su parte todos los medios a su alcance para cumplir sus respectivas obligaciones” (C.S.J Sent. S. N. G., 11 de marzo 1958).*

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre INMOBILIARIA ESTEBAN RÍOS S.A.S. NIT. 890.207.305-0, citando como parte demandada a APOLINAR MALAGÓN DUARTE C.C. 19.340.069, que pesa sobre el bien inmueble ubicado en la CARRERA 26 No. 31-66 APTO 1204 EDIFICIO VERDETTO EN BUCARAMANGA - Santander.

**SEGUNDO:** En consecuencia, se decreta el lanzamiento y la restitución del bien inmueble indicado, a favor de INMOBILIARIA ESTEBAN RÍOS S.A.S. NIT. 890.207.305-0, como arrendatario.

**TERCERO:** Conceder diez (10) días a partir de la ejecutoria de la presente providencia para que la parte demandada haga entrega del inmueble a la parte demandante.

**CUARTO:** Si la parte demandada no realiza la entrega en el término mencionado, se procederá a su lanzamiento, para cuyo efecto se comisionará a una autoridad administrativa que tenga jurisdicción en el lugar de ubicación del bien, y/o el Juzgado fijará fecha para realizar la diligencia.

**QUINTO:** Condenar en costas a la parte demandada. Se fija como agencias en derecho la suma de UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS (\$1.160.000) MCTE, correspondiente a un salario mínimo mensual legal vigente. Liquidense.

**SEXTO: CONDENAR** al demandado APOLINAR MALAGÓN DUARTE, al pago de la suma de TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/TCE (\$3.600.000), por concepto de clausula penal, a favor del demandante INMOBILIARIA ESTEBAN RÍOS S.A.S., conforme a lo expuesto en la parte motiva.

**SEXTO:** Cumplido lo anterior, archívese el expediente y déjense las constancias a que haya lugar, en los libros respectivos.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**JANETH QUIÑONEZ QUINTERO**  
JUEZ

**JUZGADO CUARTO (4º) CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

Para NOTIFICAR a las partes el contenido del anterior auto, éste se anota en la Lista de ESTADOS No. 065 que se ubica en un lugar público de la Secretaría de este Juzgado durante todas las horas hábiles del día 10 de mayo de 2023

**JUAN FELIPE SALCEDO ROA**  
Secretario

**Firmado Por:**  
**Janeth Quiñonez Quintero**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 004**  
**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: **1c10ac5c9d7dc1b3198ce941277f8903f379e1543164411279b8b582fd6d05e3**

Documento generado en 09/05/2023 10:24:10 AM

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