

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Al despacho informando que la demandada no contestó la demanda dentro del término de ley. Pasa para proveer. Bucaramanga, 11 de Noviembre de 2021.

**MERCY KARIME LUNA GUERRERO**  
**SECRETARIA**

## **SENTENCIA RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**

**DEMANDANTE: INMOBILIARIA Y CONSULTORES H&D S.A.S.**

**APODERADO: RAFAEL FELIPE GOMEZ URIBE**

**DEMANDADO. LUZ MARINA SOLANO ROJAS**

**PROCESO: 2021-00473-00**

### **JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

Bucaramanga, ONCE (11) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021).

Mediante demanda que por reparto correspondió a este Juzgado interpuesta por **INMOBILIARIA Y CONSULTORES H&D S.A.S. a través de su representante legal** obrando por intermedio de apoderada judicial citando como parte demandada a **LUZ MARINA SOLANO ROJAS** formula las siguientes pretensiones:

DECLARAR JUDICIALMENTE TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, respecto del inmueble ubicado en la CARRERA 19 No. 10-31 Apto. 506 del EDIFICIO AVALON de Bucaramanga. Que se restituya el inmueble objeto de este proceso. No escuchar a los demandados. Condenar a la demandada al pago de la cláusula penal. Condenar en costas a los demandados.

Como normas de derecho aplicable al caso, cita los artículos: Art. 384 del CGP., demás normas concordantes.

## **TRAMITE PROCESAL**

Presentada la demanda, ésta fue INADMITIDA mediante auto de 19 de Agosto de 2021 y subsanada en legal forma.

Cumpléndose con todos los requisitos legales, la demanda fue ADMITIDA mediante auto de 27 de Agosto de 2021.

Según el Decreto 806 de 2020, artículo 8 se realiza la notificación electrónica acreditada con la certificación No. E55326935-5 y E55321528-R del 6 de Septiembre de 2021, allegada por el apoderado de la parte demandante, se evidencia que la notificación electrónica fue enviada a la demandada LUZ MARINA SOLANO ROJAS realizada y certificada por 472, con fecha de notificación 6 de Septiembre de 2021, quedando notificada el 8 de Septiembre de 2021.

Transcurriendo el término para contestar la demanda en silencio, desde el 9 de Septiembre de 2021 hasta el 22 de Septiembre de 2021.

## **CONSIDERACIONES PARA RESOLVER:**

La actuación se ha surtido dentro de las previsiones legales para este tipo de proceso, contenidas en el artículo 384 del CGP y como no se observa la presencia de circunstancias que constituyan causal de nulidad de la actuación y no existen

excepciones por resolver, es del caso entrar a proferir un pronunciamiento de fondo de la litis puntualizándose lo siguiente:

Propende la acción incoada obtener la declaración judicial de terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre el demandante y la demandada, respecto del inmueble ubicado en la CARRERA 19 No. 10-31 Apto. 506 del EDIFICIO AVALON de Bucaramanga, solicitud que se fundamenta en el no pago de los cánones –DICIEMBRE DE 2020, ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO Y JULIO DE 2021-, en lo que tiene que ver con cánones de arrendamiento. Sin pronunciamiento alguno, por parte de la demandada.

Expuesto lo anterior, vistas las posiciones de las partes y los planteamientos del demandante **INMOBILIARIA Y CONSULTORES H&D S.A.S. a través de su representante legal** obrando por intermedio de apoderada judicial citando como parte demandada a **LUZ MARINA SOLANO ROJAS**, se procede a determinar los siguientes aspectos que se constituyen en el problema jurídico a resolver, si existió incumplimiento en las obligaciones del contrato, habiéndose producido mora en el pago de los cánones que invoca la parte demandante, como causales de terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre **INMOBILIARIA Y CONSULTORES H&D S.A.S. a través de su representante legal – ARRENDADORA-** obrando por intermedio de apoderada judicial citando como parte demandada a **LUZ MARINA SOLANO ROJAS –ARRENDATARIO-**.

Finiquitando lo anterior, se da paso al estudio del tópico del INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO esto es, traducido en la MORA EN EL PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO COMO CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, considerándose al respecto.

Dispone la ley que constituyen causales de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, entre otras, el incumplimiento de las

obligaciones del contrato, traducido en la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas dentro del término estipulado en el contrato.

Desde el punto de vista probatorio, la falta de pago de los cánones de arrendamiento, no necesita ser demostrada por el arrendador, pues a éste le basta la afirmación de que no se ha cumplido con las obligaciones el pago, correspondiendo, a contrario sensu, al arrendatario entrar a probar que sí ha realizado el pago, situación que no se probó por parte de la demandada, por cuanto esta guardo silencio tras ser notificada del presente proceso.

Descendiendo al caso sub-judice, se tiene que conforme a la cláusula TERCERA del contrato el arrendatario debía efectuar la cancelación dentro de los CINCO (5) primeros días de cada mes, y en el plenario no hay demostración de que el arrendatario haya cumplido con esta obligación, razón por la cual se concluye que efectivamente se presenta la causal para la terminación del contrato de autos.

Por último, entra el despacho a examinar lo solicitado por la parte demandante, en lo que tiene que ver con el reconocimiento de la cláusula penal pactada dentro del contrato de arrendamiento suscrito por las partes. 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 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 clausula 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 decima novena se estipuló como cláusula penal “En caso de incumplimiento de las obligaciones a cargo de LA ARRENDATARIA, dentro de las cuales se encuentran el incumplimiento de las obligaciones del contrato, LA ARRENDATARIA deberá pagar a LA ARRENDADORA, a título de cláusula penal una suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la eventual indemnización de perjuicios.” Descendiendo el caso que nos ocupa, se puede evidenciar que si bien la parte demandada guardó silencio frente al incumplimiento alegado en el escrito genitor, lo cierto es que la mencionada cláusula inmersa en el contrato de arrendamiento, el cual es ley para las partes, como se dijo en líneas precedentes, en el sub judice, el objeto de la Litis lo constituye únicamente la mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de diciembre de 2020, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2021, razón por la cual se ordenará el pago, equivalente a tres (3) canones de arrendamiento vigentes, esto es, la suma de de dos millones cuatrocientos tres mil seiscientos pesos m/cte. (\$2.403.600), los cuales deberán se cancelados por la arrendataria **LUZ MARINA SOLANO ROJAS** a favor de la **arrendadora INMOBILIARIA Y CONSULTORES H&D S.A.S. a través de su representante legal.**

De acuerdo a las reflexiones anteriores, el Juzgado encuentra probado el incumplimiento del contrato, traducido en la mora, ésta desde luego que constituyen causales suficientes para dar por terminado el contrato de arrendamiento del inmueble de autos.

Lo que equivale a decir que se despacharán favorablemente las pretensiones de la demanda, tal como se decidirá en la parte resolutive.

Por lo expuesto, el **JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.** Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **INMOBILIARIA Y CONSULTORES H&D S.A.S. a través de su representante legal – arrendadora-** y **LUZ MARINA SOLANO ROJAS –arrendataria-** del inmueble ubicado en la CARRERA 19 No. 10-31 Apto. 506 del EDIFICIO AVALON de Bucaramanga, por el no pago de los cánones - DICIEMBRE de 2020, ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO Y JULIO de 2021, los linderos se encuentran especificados en la ESCRITURA PUBLICA No. 4428 del 27 de Septiembre de 2017 de la NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA.

**SEGUNDO.** Decretar la restitución del inmueble descrito anteriormente a favor de **INMOBILIARIA Y CONSULTORES H&D S.A.S. a través de su representante legal –ARRENDADORA-** por parte de la señora **LUZ MARINA SOLANO ROJAS –ARRENDATARIA-**.

**TERCERO.** Conceder diez (10) días a partir de la ejecutoria de la presente providencia, para que el demandado entregue el inmueble al demandante.

**CUARTO.** Una vez transcurrido el término dispuesto en el numeral TERCERO, COMISIONARA al señor ALCALDE DE BUCARAMANGA Y/O SEÑORES INSPECTORES DE POLICIA URBANA DE BUCARAMANGA –REPARTO- a efectos de llevar a cabo la diligencia de ENTREGA, de no sucederse por parte de la demandada en el término señalado anteriormente. Previo informe de la parte demandante.

**QUINTO.** , **CONDENAR** a la arrendataria **LUZ MARINA SOLANO ROJAS** a pagar por concepto de **CLAUSULA PENAL** la suma de dos millones cuatrocientos tres mil seiscientos pesos m/cte. (\$2.403.600), equivalente a tres (3) canones de arrendamiento vigentes, los cuales deberán se cancelados a favor de la arrendadora **INMOBILIARIA Y CONSULTORES H&D S.A.S.** a través de su representante legal.

**SEXTO.** FIJENSE como agencias en derecho la suma de \$ 908.526,00,

**SEPTIMO.** Condenar en costas a la demandada. Tásense

**OCTAVO.** En firme esta providencia, archívese el expediente previa desanotación del radicador.

**NOTIFÍQUESE Y CÓPIESE**

**VICTOR ANIBAL BARBOZA PLATA**

**JUEZ**

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL  
BUCARAMANGA**

**Firmado**

Siendo las ocho de la mañana (8:00 a.m.) del día de hoy **12 de Noviembre de 2020** se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado.

**Por:**

**Victor  
Barboza**

**MERCY KARIME LUNA GUERRERO  
SECRETARIA**

**Anibal  
Plata**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Civil 018**

**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:

**862932d70e86b99a8ad18c0ba98355478a952186ceed440e0cb222f910b1b4c4**

Documento generado en 11/11/2021 10:33:46 AM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**