



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO: VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO)
RADICADO: 68-001-40-03-005-2022-00214-00
DEMANDANTE: LILIANA PATRICIA RUIZ URREA (C.C. N° 37.721.448)
DEMANDADO: GONZALO RUEDA WILCHES (C.C. N°91.203.628)
ORLANDO DURAN URIBE (C.C. N° 91.066.281)

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al despacho del señor juez, para lo que estime proveer.
Bucaramanga, 15 de septiembre de 2022.

LUIS ALFONSO TOLOZA SÁNCHEZ
Secretario

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, quince de septiembre de dos mil veintidós.

Procede el Despacho a resolver lo que en derecho corresponde dentro de la demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** interpuesta por **LILIANA PATRICIA RUIZ URREA (C.C. 37.721.448)**; en contra de **GONZALO RUEDA WILCHES (C.C. N° 91.203.628)** y **ORLANDO DURAN URIBE (C.C. N° 91.066.281)** con ocasión del contrato de arrendamiento celebrado sobre el inmueble ubicado en la **Carrera 26 A No. 11-30 Aparta estudio 502 de Bucaramanga**.

Lo pretendido en la demanda en cuestión se contrae a:

“(…)

Primera: Dar por terminado el contrato de arrendamiento que sobre el **aparta-estudio Nro. 202 del Edificio de la Carrera 26 A Nr. 11-30 de Bucaramanga**, barrio Universidad, suscribió mi poderdante con los demandados **GONZALO RUEDA WILCHES** y **ORLANDO DURAN URIBE**, como consta en el contrato que anexo a esta demanda, **por haberlo incumplido al no pagar los arriendos desde Mayo/021 hasta la fecha en que se presenta la demanda.**

El aparta-estudio dado en arriendo y que se pide en restitución está ubicado en el 2do. piso del **Edificio de la Carrera 26 A Nr. 11-30 de Bucaramanga, barrio Universidad**; se distingue el aparta-estudio con el número **202**. El Edificio mencionado no tiene propiedad horizontal. El aparta-estudio mide aprox. 18 metros cuadrados y consta de cocina semi integral, baño privado, closet, espacio para cama y tiene los siguientes linderos: Al **ORIENTE** ventanal que da a la carrera 26 A en 3.0 metros aprox.; **OCCIDENTE** con pasillo interior del segundo piso y con la alcoba Nro. 205 del mismo edificio en 3.0 metros. aprox. **NORTE** con casa vecina distinguida con el Nro 11-18 de la carrera 26 A en 5.0 metros aprox. y **SUR** con aparta-estudio Nro. 201 del mismo edificio en aprox. 5.0 metros. Se anexa inventario de lo que tiene el aparta estudio, donde consta el estado de lo entregado a los arrendatarios demandados.



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO: VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO)
RADICADO: 68-001-40-03-005-2022-00214-00
DEMANDANTE: LILIANA PATRICIA RUIZ URREA (C.C. N° 37.721.448)
DEMANDADO: GONZALO RUEDA WILCHES (C.C. N°91.203.628)
ORLANDO DURAN URIBE (C.C. N° 91.066.281)

Segunda: Decretar la restitución del aludido inmueble a su arrendadora, para que los demandados lo entreguen una vez ejecutoriada la sentencia. No sería justo darles plazo para entregar, dado que **se niegan a pagar el arriendo, con lo que le están causando grave daño a la demandante, quien ha tenido que prestar para pagar los servicios que consume todos los días quien vive en el inmueble.**

Tercera: Que en caso de no producirse la restitución en el término fijado por el despacho se proceda al lanzamiento.

Cuarta: Que los demandados deben cancelar la cláusula penal de conformidad con lo previsto en el contrato de arrendamiento.

Quinta: Condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

Sírvase reconocermé personería para actuar. Comedidamente solicito se disponga, como prevé la ley, **que los demandados consignen los arriendos adeudados para ser oídos dentro del proceso. Ellos se niegan a entregar y a pagar aduciendo esperar las resultas de este proceso, con lo que le están causando gravísimo daño a la arrendadora.**

(...)"

El anterior pedimento se sustenta en los siguientes hechos:

"(...)

HECHOS:

Primero: Mi poderdante firmó con los demandados GONZALO RUEDA WILCHES y ORLANDO DURAN URIBE el contrato de arrendamiento anexo, donde se lee que inició el **30 de Abril de 2019**, con duración de 6 meses que se han renovado hasta la fecha por virtud de la ley.

Segundo: La firma estampada en el contrato por los arrendatarios la autentificaron el 31 de Julio de 2019 pero el contrato de arrendamiento **inició el 30 de Abril** del mismo 2019.

Tercero: El canon de arrendamiento pactado por el inmueble arrendado fue la suma de **\$550.000,00 mensuales** más los incrementos anuales de ley, pagaderos en forma anticipada, dentro de los primeros tres días de cada mes en el apto. 502 de la Cra. 26A Nr. 11-30 de Bucaramanga.

Cuarto: El 30 de Abril de 2020 se causó el incremento de ley; no obstante, debido a los traumas de la pandemia la demandante no lo hizo efectivo, como sí el del año 2021, durante el cual el **canon fue de \$558.855,00** pues el incremento fue del 1.61%, que corresponde a la variación del IPC en ese año según el Dane. Ahora bien, en la actualidad, por razón del incremento de ley en este 2022, que es del **5.6%**, quedó el canon en **\$590.151,00** mensuales.



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO: VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO)
RADICADO: 68-001-40-03-005-2022-00214-00
DEMANDANTE: LILIANA PATRICIA RUIZ URREA (C.C. N° 37.721.448)
DEMANDADO: GONZALO RUEDA WILCHES (C.C. N°91.203.628)
ORLANDO DURAN URIBE (C.C. N° 91.066.281)

Quinto: Hasta la fecha los arrendatarios se han negado a pagar, no obstante estar trabajando en el negocio propio que tiene abierto y funcionando GONZALO WILCHES. Deben del mes de Mayo/021 \$250.000,00 y los meses de Junio hasta Diciembre de 2021, 7 meses x \$558.855= \$ 3.911.985,00 + \$250.000,00 de Mayo: \$ 4.161.985,00. Más los meses de Enero, Feb. y Marzo de 2022: \$590.151X3= \$ 1.770.453,00. TOTAL ARRIENDOS ATRASADOS: \$ 5.932.438,00 hasta cuando se presenta la demanda.

Más los intereses causados, como ordena la norma. Hasta la fecha por intereses: **\$250.875,00. TOTAL ARRIENDO ATRASADO con intereses: \$ 6.183.313,00** hasta la presentación de la demanda.

Del mismo modo deben pagar la sanción o cláusula penal contenida en la cláusula 10 del contrato de arrendamiento, que equivale a un SMLMV, esto es **\$908.526,00. TOTAL con cláusula penal: \$ 7.091.839,00.** El monto de la cláusula penal es la indicada, de conformidad con el contrato de arrendamiento que motiva esta acción judicial.

Sexto: Ante el incumplimiento en el pago del valor del arriendo mi poderdante le envió a los accionados en Julio de este 2021 un escrito con el cual les pidió ponerse al día y que tomaran en consideración el hecho de que **la arrendadora ha tenido que prestar dinero para pagar los servicios y otros gastos del edificio que consumen**, pues en el valor del arriendo se incluye el de servicios públicos, internet y administración.

No les importó el escrito. **Siguen consumiendo esos servicios SIN PAGAR**, lo que le ha ocasionado **graves perjuicios a la demandante**, como tener que pagar reconexión dado que por el incumplimiento de los demandados algunas veces han cortado servicios las empresas.

Séptimo: Conforme a la cláusula séptima del contrato, parte final, los arrendatarios renunciaron a todos los requerimientos de ley o desahucio para constituirlos en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas del contrato que motiva esta acción judicial (anexo).

Octavo: La cláusula 10 del contrato prevé que quien lo incumpla debe pagar una cláusula penal equivalente a un SMLMV en el momento del incumplimiento, que fue este año 2021.

(...)"

La demanda fue admitida por mediante auto del **27 de abril de 2022**. En cuanto a la parte demandada, se tiene que el señor **GONZALO RUEDA WILCHES (C.C. N° 91.203.628)** se notificó personalmente el 13 de julio de 2022 y **ORLANDO DURAN URIBE (C.C. N° 91.066.281)** de igual forma recibió notificación personal del auto que admitió la demanda el 19 de julio de 2022, notificaciones que se hallan acreditadas, según acta de notificación personal, visible en los archivos N° 020 y 021 del Expediente Digital. La pasiva allego contestación de la demanda, en idénticos términos, como se expuso en proveído de fecha 04 de agosto de 2022, el cual señalo, que dicha contestación carecía de la formulación de excepciones de mérito tendientes a derruir las pretensiones de la demanda, luego en la parte resolutive de este pronunciamiento, se dispuso lo que a continuación pasa a ilustrarse.



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO: VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO)
RADICADO 68-001-40-03-005-2022-00214-00
DEMANDANTE: LILIANA PATRICIA RUIZ URREA (C.C. N° 37.721.448)
DEMANDADO: GONZALO RUEDA WILCHES (C.C. N°91.203.628)
ORLANDO DURAN URIBE (C.C. N° 91.066.281)

“(…)

PRIMERO: NO OIR a los demandados GONZALO RUEDA WILCHES y ORLANDO DURAN URIBE, conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: NO tener en cuenta la contestación de la demanda ofrecida por la pasiva, conforme a lo citado en la parte considerativa de este auto.

TERCERO: En firme este proveído, ingrese el expediente al Despacho para proferir sentencia.

_____”
(…)”

Luego entonces, se habrá de acceder a lo pretendido por la parte actora, incluso lo referente a que condene a la parte demandada al pago de lo pactado en la cláusula **DECIMA SEGUNDA** del contrato de arrendamiento (**CLAUSULA PENAL**); esto es el valor de **1 salario mínimo legal mensual vigente para la fecha del incumplimiento**, ello quiere decir, que la mora se presentó para la anualidad del 2021, es decir, el valor por concepto de clausula penal será la suma de (\$908.526 M/cte). Lo anterior teniendo en cuenta que en este tipo de procesos es dado el cobro de cualquier prestación económica derivada del contrato *-e incluso el reconocimiento de indemnizaciones a las hubiere lugar-*, a quien que ha incurrido en el incumplimiento de lo pactado, en este caso la parte demandada **GONZALO RUEDA WILCHES (C.C. N° 91.203.628) y ORLANDO DURAN URIBE (C.C. N° 91.066.281)**.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO QUINTO 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 base de demanda, celebrado con ocasión del inmueble ubicado en la **Carrera 26 A No. 11-30 Aparta estudio 502 de Bucaramanga**; dado el incumplimiento de la parte demandada con el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO. - ORDENAR EL LANZAMIENTO de la parte demandada **GONZALO RUEDA WILCHES (C.C. N° 91.203.628) y ORLANDO DURAN URIBE (C.C. N° 91.066.281)**, del inmueble arrendado ubicado en la **Carrera 26 A No. 11-30 Aparta estudio 502 de Bucaramanga**.

TERCERO. - ORDENAR a la parte demandada **GONZALO RUEDA WILCHES (C.C. N° 91.203.628) y ORLANDO DURAN URIBE (C.C. N° 91.066.281)**, que en un término de diez (10) días contados a partir del día siguiente a la ejecutora de esta providencia, restituya voluntariamente a la parte demandante la tenencia del referido bien inmueble.

CUARTO. - Vencido el término otorgado sin que la parte demandada restituya el inmueble objeto de litis, habrá de ordenarse lo correspondiente para la realización de la diligencia de restitución del inmueble, previa manifestación de la parte actora sobre la no entrega del bien.



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO: VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO)
RADICADO: 68-001-40-03-005-2022-00214-00
DEMANDANTE: LILIANA PATRICIA RUIZ URREA (C.C. N° 37.721.448)
DEMANDADO: GONZALO RUEDA WILCHES (C.C. N°91.203.628)
ORLANDO DURAN URIBE (C.C. N° 91.066.281)

QUINTO. - Condenar a la parte demandada al pago de la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes sobre el inmueble ubicado en la **Carrera 26 A No. 11-30 Aparta estudio 502 de Bucaramanga**, contenida en la cláusula **DECIMA NOVENA** de aquel (**CLAUSULA PENAL**); esto es la suma de **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISES PESOS M/CTE. (\$908.526)**.

SEXTO. - **CONDENAR** en las costas del proceso a la parte demandada. **TÁSENSE** por secretaría. Las Agencias en Derecho se tasan en la suma de **\$1.000.000** a favor de la parte demandante y en contra de la parte demandada.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

ELÍAS BOHÓRQUEZ ORDUZ
Juez

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el Estado No. **167** Fijado a las 8:00 a.m. del día **16 de Septiembre de 2022** en el estado electrónico disponible en la web de la Rama Judicial en el respectivo enlace de este estrado judicial.

LUIS ALFONSO TOLOZA SÁNCHEZ
SECRETARIO

Firmado Por:
Eliás Bohorquez Orduz
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 005
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: **390a9d7e74b71936f25d338a82983f8278702e916e719f661dbbb81bb31c9b56**

Documento generado en 15/09/2022 11:09:54 AM

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

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