



PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
RADICADO: 2021-00125-00  
DEMANDANTE: INMOBILIARIA CIUDAD CENTRAL S.A.S.  
DEMANDADO: GRUPO BYE S.A.S.

**Bucaramanga, veintinueve (29) de junio de dos mil veintiuno (2021)**

Procede el Despacho a emitir decisión de fondo, dentro del proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO propuesto por **INMOBILIARIA CIUDAD CENTRAL S.A.S.**, quien actúa a través de apoderado judicial, contra **GRUPO BYE S.A.S.**

La sociedad INMOBILIARIA CIUDAD CENTRAL S.A.S., procedió a entablar demanda para que mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de GRUPO BYE S.A.S., representado legalmente por EDWIN MAURICIO MARIN ARENALES en calidad de arrendatario del inmueble ubicado en la CALLE 20 #21-02 LOCAL 4 EDIFICIO PORTAL DE SAN FRANCISCO de la ciudad de Bucaramanga y se resuelva sobre las siguientes pretensiones:

*"PRIMERA: Que se declare que el arrendatario GRUPO BYE S.A.S., incumplió el contrato de arrendamiento celebrado, por la mora en los cánones mencionados en el hecho cuarto del presente escrito.*

*SEGUNDA: Que como consecuencia de lo anterior, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre GRUPO BYE S.A.S., en su calidad de arrendatario y el arrendador INMOBILIARIA CIUDAD CENTRAL S.A.S.*

*TERCERA: Que declarándose judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito, debido al incumplimiento del arrendatario, y ante todo, porque lo permite la naturaleza DECLARATIVA del presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado tal y como se evidencia en la acápites de los fundamentos de derecho, solicito se reconozca el pago a cargo del arrendatario y en favor del arrendador, de la suma de TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/TCE (\$3.300.000), por concepto de clausula penal, conforme pactaron las partes en la CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA del contrato incumplido. La ejecución de dicha condena se efectuará, como es sabido, en el proceso ejecutivo correspondiente.*

*CUARTA: Que se ordene la RESTITUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO, ubicado en la CALLE 20 # 21 -02 LOCAL 4 EDIFICIO PORTAL DE SAN FRANCISCO DE BUCARAMANGA -SANTANDER, conforme los linderos relacionados, al demandante o al suscrito apoderado.*

*QUINTA: Que de no darse cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, y para dichos efectos, se sirva el ¿señor Juez fijar fecha y hora para la práctica de la diligencia de restitución.*

*..."*

## TRAMITE PROCESAL

La demanda fue interpuesta el día 24/02/2021 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga en la misma fecha.

Mediante auto del 05/03/2021 la demanda fue inadmitida a fin de aclarar algunas inconsistencias y posterior a ello, en auto del 18/03/2021, la demanda fue admitida ordenándose correr traslado a la parte demandada y debiendo consignar los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados.

La sociedad demandada GRUPO BYE S.A.S., se encuentra debidamente notificada de manera electrónica, tal como se advierte de la constancia expedida por la empresa de correos certificado el 31 de mayo de 2021, dejando constancia de igual forma de los anexos remitidos, lo anterior de conformidad con lo expuesto en el Decreto 806 de 2020 artículo 8.

Término del traslado de la demanda, que transcurrió sin que la misma fuere contestada, así como tampoco se aprecia la interposición de excepciones que desvirtuaran los hechos y pretensiones del líbelo, según se desprende de la revisión del expediente.

## CONSIDERACIONES

Reunidos los presupuestos procesales inmersos en los artículos 53, 82 al 84 y el 384 del C. G. P.; no se observa causal de nulidad que impida poner fin a la instancia y habida consideración que a la demanda se anexó prueba del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

La terminación del contrato de arrendamiento y la entrega del inmueble no fue alegada por la parte demandada, sin oposición, comoquiera que no contestaron la demanda dentro del término del respectivo traslado y aunado a ello, no arrimaron constancia del pago de los cánones de arrendamiento atrasado y que fueron alegados por el arrendador, tal como el dispone el artículo 384 numeral 4º del C. G. P.

Del contrato de arrendamiento, se tiene como fecha de iniciación el 13 de marzo de 2020 y el canon fijado es de un millón cien mil pesos (\$1.100.000) mensuales, sin embargo, se advierte que por los efectos de la pandemia y de los cierres de locales comerciales, se efectuó un descuento en los meses de septiembre a noviembre, quedando como total del valor del canon más IVA la suma de seiscientos noventa mil pesos (\$690.000).

Del contrato aportado, es de observar igualmente que, sobre las causales de terminación del contrato de arrendamiento, encontramos la contenida en la cláusula décima octava la cual preceptúa las causales de terminación del contrato por parte del arrendador, disposición expresa y con acuerdo a la voluntad de las

partes que lo faculta para tal actuación y exigir la restitución del inmueble, cuando el arrendatario incumpla alguna de sus obligaciones.

Ahora, con el objetivo de definir la prosperidad de las pretensiones, el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, establece para estos eventos la viabilidad de proferir sentencia: *“Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*

En igual sentido, 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. (...) Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba”.*

La regla técnica de la carga de la prueba parte de la dualidad en el i) supuesto de hecho que la parte debe probar y ii) 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 parte demandante, es una presunción legal que está a cargo del deudor incumplido, lo que conlleva que la carga de la prueba recaiga sobre él.

Las pretensiones de la demanda deben acogerse en todas sus partes, comoquiera que el contrato es ley para los que en él intervienen (Art. 1602 C.C.), el arrendatario debió cumplir las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento de buena fe, por la razón de la bilateralidad del convenio, que llevó al demandado a asumir cargas y deberes jurídicos, por cuanto se había acogido a las causales de terminación del contrato por parte del arrendador, por lo que de *ipso facto* permite a este dar por terminado el contrato.

En el caso bajo estudio, la sociedad demandada a través de su representante no hizo uso de su derecho de defensa y contradicción, para ser oída y conformar la litis, sin embargo, esta acción no implica la violación al derecho de defensa ni al debido proceso, porque es a ella, a quien le compete controvertir las afirmaciones elevadas por el demandante.

Así las cosas, establecidos los hechos que dieron origen a la presente demanda y la regulación aplicada al caso concreto, el Juzgado expone que en virtud del contenido del contrato de arrendamiento, la falta de participación de la demandada en el proceso, pese a estar notificada y en virtud de las normas ya referidas, se procede a dictar sentencia, así como a condenar en costas al extremo pasivo.

En consecuencia, se declarará terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre INMOBILIARIA CIUDAD CENTRAL S.A.S., y GRUPO BYE S.A.S. representado legalmente por EDWIN MAURICIO MARIN ARENALES en calidad de arrendatario del inmueble ubicado en la CALLE 20 #21-02 LOCAL 4 EDIFICIO PORTAL DE SAN

FRANCISCO de la ciudad de Bucaramanga, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Ahora respecto de la pretensión tercera, correspondiente al reconocimiento de la cláusula penal por el incumplimiento en las obligaciones del arrendatario; al respecto, debe considerarse que el numeral 7º del artículo 384 del Código General del Proceso, refiere:

*“(...) En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre los bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de indemnizaciones a que hubiere lugar (...)”.*

Según lo expuesto, en el presente caso se debate el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento y considerando la naturaleza del presente trámite declarativo, cabe manifestar la procedencia de dicha condena; habida cuenta que no solo a consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento sobreviene la restitución del bien, sino que, además obedece a la procedencia de otros asuntos de índole declarativo, como es la condena al pago de la mencionada cláusula penal en cabeza de la parte que ha incurrido en el incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito.

Así las cosas, ha de considerarse procedente el pago por la cláusula penal, alegada por la parte demandante, por las razones trazadas en ésta providencia.

Por lo expuesto, el JUZGADO SEXTO 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 CIUDAD CENTRAL S.A.S., y GRUPO BYE S.A.S., representado legalmente por EDWIN MAURICIO MARIN ARENALES en calidad de arrendatario del inmueble ubicado en la CALLE 20 #21-02 LOCAL 4 EDIFICIO PORTAL DE SAN FRANCISCO de la ciudad de Bucaramanga, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, atendiendo a las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

**SEGUNDO:** Condenar a la parte demandada al pago de la cláusula penal pactada en el contrato suscrito el día el 6 de marzo de 2020, contenida en la cláusula vigésima primera, equivalente a tres veces el precio mensual del canon de arrendamiento que esté vigente en el momento del incumplimiento, esto es la suma de TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/TCE (\$3.300.000), MONEDA CORRIENTE.

**TERCERO:** ORDENAR a la sociedad demandada GRUPO BYE S.A.S., en calidad de arrendataria del inmueble la CALLE 20 #21-02 LOCAL 4 EDIFICIO PORTAL DE SAN FRANCISCO de la ciudad de Bucaramanga, que restituyan el bien, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

**CUARTO:** En caso de que los demandados no den cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, la parte actora deberá acudir al procedimiento indicado en el artículo 308 del C.G.P.

**QUINTO:** Condenar en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Se fija como Agencias en derecho la suma de \$908.526. Líquidense por secretaria.

**SEXTO:** En firme esta providencia, archívese el expediente.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



ZAYRA MILENA APARICIO BENAVIDES  
JUEZ

Al presente auto se notifica por estado electrónico N° 104 del 30 de junio de 2021.