



JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, tres (03) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE:	ELENA DE LAS CASAS INMOBILIARIA LTDA
DEMANDADO:	ANDERSON GELVES DUEÑAS
RAD.	680014003013-2022-00231-00

Se decide mediante sentencia de única instancia el asunto de la referencia.

I. ANTECEDENTES

A. Las Pretensiones:

La sociedad ELENA DE LAS CASAS INMOBILIARIA LTDA, en calidad demandante, por intermedio de apoderado judicial, presentó demanda de Restitución de Inmueble Arrendado contra ANDERSON GELVES DUEÑAS, para que previos los trámites procesales correspondientes, se dé por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 29 de enero de 2021, al incurrir el arrendatario en mora en el pago del canon de arrendamiento correspondiente a los meses de febrero, marzo, abril y mayo de 2022, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 63 # 2AW - 63 PISO 1 BARRIO MUTIS de esta ciudad, cuyos linderos y demás características aparecen consignados en la Escritura Pública No. 1185 del 27 de abril de 2010, anexa a la demanda.

Como consecuencia de lo anterior, se decreta la restitución y entrega del citado inmueble a favor de la demandante por parte del extremo accionado, con la respectiva condena en costas y agencias en derecho, así como, la condena al pago de la cláusula penal pactada por las partes.

B. Los Hechos:

1. Mediante contrato celebrado el 29 de enero de 2021, la demandante entregó en arrendamiento al demandado ANDERSON GELVES DUEÑAS, el inmueble de la referencia, contrato que se extendió con las formalidades de ley.
2. El canon de arrendamiento fue pactado en la suma de \$1.000.000 que se obligó a pagar, en forma mensual y por anticipado, dentro de los 5 primeros días de cada mes calendario.
3. La causal invocada para efectos de la restitución, es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados de la siguiente manera: los meses de febrero, marzo, abril y mayo de 2022.

C. El Trámite:

Como quiera que la demanda fue presentada con el lleno de las exigencias y requisitos legales, el Juzgado la admitió por auto del 13 de julio de 2022, y de ella, se ordenó correr traslado al extremo accionado por el

término legal; quien habiéndose notificado tal decisión en la forma establecida en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, contestó extemporáneamente, es así, que se tuvo por no allegada la contestación en comento, por ende, se tiene que el accionado guardó silencio frente a las pretensiones de la demanda.

Así las cosas, es viable dar aplicación a lo previsto en el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P.; debiendo entonces proferir la decisión que en derecho corresponda.

II. CONSIDERACIONES

No puede ser motivo de discusión el hecho de encontrarse plenamente acreditados los presupuestos jurídico-procesales reclamados por la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, al contarse con una demanda debidamente formulada; con la capacidad de las partes para obligarse y para comparecer al proceso y el Despacho con la necesaria competencia para dirimir el conflicto; dado que no se aprecia causal de nulidad que invalide lo actuado y que deba ser previamente decretada.

Se trata de un contrato de arrendamiento celebrado entre ELENA DE LAS CASAS INMOBILIARIA LTDA en calidad de arrendador y ANDERSON GELVES DUEÑAS en calidad de arrendatario, el día 29 de enero de 2021, mediante el cual se entregó en arrendamiento el inmueble ubicado en la CALLE 63 # 2AW - 63 PISO 1 BARRIO MUTIS de esta ciudad, cuyos linderos y demás características aparecen la Escritura Pública No. 1185 del 27 de abril de 2010, anexa a la demanda.

Es así, como el artículo 1602 del C.C., establece que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

La causal invocada como soporte de la acción de restitución, es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento de febrero, marzo, abril y mayo de 2022.

Ahora bien, el demandado fue notificado en legal forma del auto admisorio de la demanda, quien dentro de la oportunidad procesal no formuló excepciones.

Bastan los anteriores argumentos, para acoger las pretensiones de la demanda y acceder a la terminación del contrato de arrendamiento y, en consecuencia, la restitución del bien inmueble dado en arriendo, con la respectiva condena en costas a cargo de la parte accionada.

En lo referente a la condena al pago de la cláusula penal, sea lo primero indicar que el Código Civil la define 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”*.

De otra parte, como se indicó en líneas anteriores, el artículo 1602 del *ibídem*, establece que el contrato es ley para los involucrados en él, y les obliga, por tanto, a cumplir de modo estricto lo pactado.

Aunado a lo anterior, el canon 1599 de la misma norma prevé que *“Habrá lugar a exigir la pena en todos los casos en que se hubiere estipulado, sin que pueda alegarse por el deudor que la inejecución de lo pactado no ha inferido perjuicio al acreedor o le ha producido beneficio.”*

Revisado el contrato de arrendamiento allegado con la demanda, en la cláusula décima se estipuló como cláusula penal **“DÉCIMA NOVENA. – CLÁUSULA PENAL** *El incumplimiento o el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que contrae EL ARRENDATARIO por este documento, le acarrearán, por ese*

sólo incumplimiento o por el cumplimiento tardío, el pago de una suma igual a tres meses de 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 trata los artículos 1594 y 1595 del Código Civil o cualquier otra disposición que así los contemplen, 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.”

En ese orden, revisado la cláusula decimonovena en cuanto a las circunstancias allí descritas, y que son causales del pago de la cláusula penal, se advierte que en esta se incluye el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento como un generador de la sanción que nos atañe.

Ahora bien, ante la falta de cumplimiento de la carga de la prueba a cargo de la parte demanda (art. 167 del C.G.P.), quien debía desvirtuar el incumplimiento en los pagos de los cánones de arrendamiento reclamados es viable igualmente tener por ciertos los hechos de los que se desprende tal incumplimiento, y como consecuencia de ello, es viable condenar al extremo accionado al pago de la cláusula penal pactada.

Así las cosas, tiene el Despacho que es procedente condenar al pago de una suma igual al valor de tres cánones de arrendamiento vigente en el momento del incumplimiento, por tanto, se condenará al demandado al pago de la suma de **\$3.168.600** a favor de la parte demandante.

III. DECISIÓN

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

RESUELVE:

PRIMERO: DECLÁRESE terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre la sociedad ELENA DE LAS CASAS INMOBILIARIA LTDA en calidad de arrendador y ANDERSON GELVES DUEÑAS en calidad de arrendatario, el día 29 de enero de 2021, mediante el cual se entregó en arrendamiento el inmueble ubicado en la CALLE 63 # 2AW - 63 PISO 1 BARRIO MUTIS de esta ciudad, cuyos linderos y demás características aparecen la Escritura Pública No. 1185 del 27 de abril de 2010, anexa a la demanda.

SEGUNDO: En consecuencia, **ORDENAR** a la parte demandada que dentro del término de ocho días, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, haga entrega al demandante o a su apoderado, del inmueble descrito en el punto anterior, so pena de proceder al lanzamiento.

Por secretaría, librese comunicación al demandado informando la presente decisión, cuyo trámite estará a cargo de la parte demandante, conforme lo establecido en el inciso 2° del artículo 125 del C.G.P.

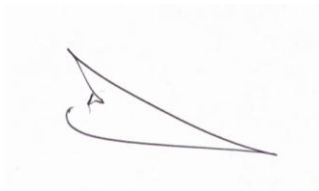
TERCERO: De no hacerse la entrega voluntaria del inmueble dentro del término establecido en el numeral anterior, desde ahora se **ORDENA COMISIONAR** con amplias facultades, para subcomisionar, delegar, fijar honorarios y establecer fecha y hora para la diligencia de secuestro, a la ALCALDÍA DE BUCARAMANGA, a quien se le librará el despacho comisorio con los insertos del caso, cuyo trámite estará a cargo de la parte ejecutante, de conformidad con lo establecido en el inciso 2° del artículo 125 del C.G.P.

CUARTO: Condénese en costas a la parte demandada, incluyendo como Agencias en Derecho la suma de

\$1.000.000. Tásense.

QUINTO: SANCIONAR al demandado ANDERSON GELVES DUEÑAS, a la sociedad ELENA DE LAS CASAS INMOBILIARIA LTDA, la suma de \$3.168.600, por concepto de Cláusula penal conforme lo pactaron las partes en la cláusula decimonovena del contrato incumplido.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.



WILSON FARFAN JOYA
Juez

SMOA.-