



JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, diecinueve (19) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

REFERENCIA: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE: GIORGI INMOBILIARIA S.A.
DEMANDADO: WILLIAM FERNANDO RESTREPO BEDOYA
RAD. 680014003013-2023-00686-00

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

I. ANTECEDENTES

A. Las Pretensiones:

GIORGI INMOBILIARIA S.A., en calidad demandante, por intermedio de apoderado judicial, presentó demanda de Restitución de Inmueble contra WILLIAM FERNANDO RESTREPO BEDOYA, para que previos los trámites procesales correspondientes, se dé por terminado dicho contrato celebrado entre las partes sobre el inmueble ubicado en TRANSVERSAL 36A # 104 - 47 TORRE 1 APTO 504 CONJUNTO BALCONES DE LA COLINA DE BUCARAMANGA –SANTANDER. - SANTANDER cuyos linderos y demás características aparecen consignados en la escritura No. 174 del 07 de febrero de 2013 de la Notaria Sexta del Círculo de Bucaramanga.

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.

B. Los Hechos:

1. Que WILLIAM FERNANDO RESTREPO BEDOYA, celebró en calidad de arrendatario un contrato de arrendamiento con fecha de inicio del 04 de octubre de 2021 con su poderdante, sobre el inmueble ubicado en la TRANSVERSAL 36A # 104 - 47 TORRE 1 APTO 504 CONJUNTO BALCONES DE LA COLINA DE BUCARAMANGA –SANTANDER.
2. Que los linderos generales y específicos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 174 del 07 de febrero de 2013 de la Notaria Sexta del Círculo de Bucaramanga, adjunta al presente líbello.
3. Que el canon actual del arrendamiento mensual es OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL PESOS M/TCE (\$858.691), junto con la cuota de administración que actualmente es por la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS M/TCE (\$242.000), los cuales debían ser pagaderos el día primero (1) de cada mes, cuyos intereses moratorio debían ser pagaderos el día primero (1) de cada mes, cuyos intereses moratorios se hacen exigibles a partir del día dos (2) de cada mensualidad.
4. Que, al día de radicación de la presente acción, el arrendatario adeuda el canon de arrendamiento de FEBRERO 2023 \$858.691 y CANON FEBRERO 2023 \$207.000
5. Que como consecuencia de la anterior declaración se ordenen la restitución del inmueble.
6. Que de no darse cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, y para dichos efectos, se sirva fijar fecha para la realización de la diligencia de restitución.

El Trámite:

Como quiera que la demanda fue presentada con el lleno de las exigencias y requisitos legales, el Juzgado la admitió la demanda el 18 de diciembre de 2023 y se les ordenó ~~o~~traslado al extremo accionado por el término legal; quien habiéndose notificado tal decisión en la forma establecida en atención a lo dispuesto en la Ley 2213 de 2022, al demandado WILLIAM FERNANDO RESTREPO BEDOYA, la cual fue remitida a la dirección de correo electrónico bogotalima45@gmail.com, según consta en la trazabilidad ID #1025440 de la empresa SERVIENTREGA donde consta que el DESTINATARIO ABRIÓ LA NOTIFICACIÓN, guardó silencio frente a las pretensiones de la demanda.

Así las cosas, es viable dar aplicación a lo previsto en el numeral 3º 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 **GIORGI INMOBILIARIA S.A** en calidad de arrendadora y **WILLIAM FERNANDO RESTREPO BEDOYA**, en calidad de arrendatario, mediante el cual se entregó el inmueble ubicado en la TRANSVERSAL 36A # 104 - 47 TORRE 1 APTO 504 CONJUNTO BALCONES DE LA COLINA DE BUCARAMANGA –SANTANDER., cuyos linderos y demás características aparecen consignados en No. 174 del 07 de febrero de 2013 de la Notaria Sexta del Círculo de Bucaramanga.

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.

Ahora bien, la demandada fue notificado por aviso del auto admisorio de la demanda, quien dentro de la oportunidad procesal no formuló excepciones.

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”*.

Ahora como el artículo 1602 del *ibidem*, 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 Novena se estipuló como cláusula penal **“VIGECIMA NOVENA. CLASULA PENAL. Donde manifiesta que en caso de incumplimiento por el arrendatario, el arrendador deberá pagar al arrendatario a título de pena de apremio la suma equivalente a 3 cánones de arrendamiento junto con las cuotas de administración**

En ese orden, revisada la cláusula Vigésima Novena en cuanto a las circunstancias allí descritas, y que son causales del pago de la cláusula penal, se advierte que en esta se incluyó el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y cuota de administración 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 3 cánones de arrendamiento junto con las cuotas de administración por lo que se condenara al demandado al pago de la suma DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETENTA Y TRES PESOS M/TCE (\$2.576.073), por concepto de cláusula penal, conforme pactaron las partes en la CLÁUSULA DECIMA NOVENA del contrato incumplido a favor de la parte demandante.

Basten 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

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 **GIORGI INMOBILIARIA S.A S. A.** en calidad de arrendadora y **WILLIAM FERNANDO RESTREPO BEDOYA**, en calidad de arrendatario mediante el cual se entregó el inmueble ubicado en la TRANSVERSAL 36A # 104 - 47 TORRE 1 APTO 504 CONJUNTO BALCONES DE LA COLINA DE BUCARAMANGA –SANTANDER., cuyos linderos y demás características aparecen consignados en la escritura No. 174 del 07 de febrero de 2013 de la Notaria Sexta del Círculo de Bucaramanga.

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.

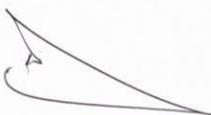
Por secretaría, líbrese comunicación al demandado informando la presente decisión, cuyo trámite estará a cargo de la parte demandante.

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 subcomisiones, delegar, fijar honorarios y establecer fecha y hora para la diligencia de secuestro, a la ALCALDÍA DE BUCARAMANGA, a quien se le libraré 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 2º del artículo 125 del C.G.P.

CUARTO: SANCIONAR al demandado **WILLIAM FERNANDO RESTREPO BEDOYA**, a PAGAR A **GIORGI INMOBILIARIA S.A**, la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETENTA Y TRES PESOS M/TCE (\$2.576.073), por concepto de cláusula penal, conforme pactaron las partes en la CLÁUSULA DECIMA NOVENA del contrato incumplido.

QUINO: Condénese en costas a la parte demandada, incluyendo como Agencias en Derecho la suma de \$860.000.00. Tásense.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.



WILSON FARFAN JOYA

Juez

N/c.