



JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, veintiséis (26) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

REFERENCIA: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE: ALIANZA INMOBILIARIA S.A.
DEMANDADO: NICOLE STEPHANIE ROMERO TRILLOS
RAD. 680014003013-2023-00659-00

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

I. ANTECEDENTES

A. Las Pretensiones:

INMOBILIARIA SOTO, en calidad demandante, por intermedio de apoderado judicial, presentó demanda de Restitución de Inmueble contra **GUSTAVO ARTURO CHACON VALDEZ**, para que previos los trámites procesales correspondientes, se dé por terminado el contrato celebrado entre las partes con fecha de inicio del 01 de DICIEMBRE de 2021 del inmueble ubicado en CARRERA 18 # 46 - 20 TORRE 1 APTO 1605 DE BUCARAMANGA – SANTANDER. cuyos linderos y demás características aparecen en la escritura de fecha 9 de agosto de 20116 de la Notaria Segunda del Circulo de Bucaramanga adjunta al libelo de la demanda

Como consecuencia de lo anterior, se decrete 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, igualmente solicito la cláusula penal.

B. Los Hechos:

1. Que GUSTAVO ARTURO CHACON VALDEZ, celebró en calidad de arrendatario un contrato de arrendamiento con fecha de inicio del 01 de DICIEMBRE de 2021 con su poderdante, sobre el inmueble ubicado en CARRERA 18 # 46 - 20 TORRE 1 APTO 1605 DE BUCARAMANGA – SANTANDER.
2. Que Los linderos generales y específicos se encuentran contenidos en la Escritura Pública, que se adjuntará al presente libelo.
3. Que el canon actual del arrendamiento mensual es NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE PESOS M/TCE (\$955.819), junto con la cuota de administración que actualmente es por la suma de DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL PESOS M/TCE (\$233.000), los cuales debían ser pagaderos los primeros (5) días del mes, cuyos intereses moratorios se hacen exigibles a partir del día seis (6) de cada mensualidad. El Trámite:

Como quiera que la demanda fue presentada con el lleno de las exigencias y requisitos legales, el Juzgado admitió la demanda el 06 de febrero de 2024 y se les ordenó traslado al extremo accionado por el término legal; quien habiéndose notificado tal decisión en la forma establecida MEDIANTE MENSAJE DE DATOS A LA DIRECCIÓN ELECTRÓNICA de conformidad al artículo 8 de la ley 2213 de 2022, 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 **INMOBILIARIA SOTO** en calidad de arrendadora **GUSTAVO ARTURO CHACON VALDEZ** en calidad de arrendatario, mediante el cual se entregó el inmueble ubicado en la CARRERA 18 # 46 - 20 TORRE 1 APTO 1605 DE BUCARAMANGA – SANTANDER, cuyos linderos y demás características aparecen consignados en la ESCRITURA de fecha 9 de agosto de 2016 de la Notaria Segunda del Circulo 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, el demandado fue notificado MEDIANTE MENSAJE DE DATOS A LA DIRECCIÓN ELECTRÓNICA de conformidad al artículo 8 de la ley 2213 de 2022, quien dentro de la oportunidad procesal no formuló excepciones.

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 **“VIGESIMA: 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 MIL PESOS M/TCE (\$2. 500.000.00), por concepto de clausula penal, conforme pactaron las partes en la CLÁUSULA DECIMA NOVENA del contrato incumplid 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

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 **INMOBILIARIA SOTO** en calidad de arrendadora **GUSTAVO ARTURO CHACON VALDEZ**, en calidad de arrendatario mediante el cual se entregó el inmueble ubicado en la CARRERA 18 # 46 - 20 TORRE 1 APTO 1605 DE BUCARAMANGA – SANTANDER, cuyos linderos y demás características aparecen consignados en la ESCRITURA de fecha 9 de agosto de 2016 de la Notaria Segunda del Circulo 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, librese comunicación al demandado informando la presente decisión, cuyo trámite estará a cargo de la parte

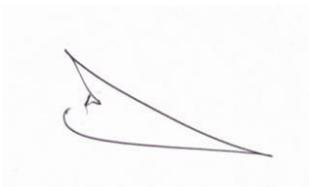
demandante.

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 referida en el numeral anterior, a la ALCALDÍA DE BUCARAMANGA, a quien se le librá 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: SANCIONAR al demandado **GUSTAVO ARTURO CHACON VALDEZ**, a PAGAR A **INMOBILIARIA SOTO**, la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$2.500.000.00), por concepto de clausula penal, conforme pactaron las partes en la CLÁUSULA VIGESIMA del contrato incumplido.

QUINTO: Condénese en costas a la parte demandada, incluyendo como Agencias en Derecho la suma de \$800. 000.00. Tásense.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Wilson Farfan Joya', written over a light gray rectangular background.

WILSON FARFAN JOYA

Juez

N/c.