



JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, Cinco (5) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

PROCESO	VERBAL DE MAYOR CUANTIA-RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	INMOBILIARIA JORGE SILVA VALDIVIESO S.A.S.
DEMANDADO	VARGAS & VALENCIA S.A.S
RADICADO	6800131031007-2023-00324-00
INSTANCIA	PRIMERA
PROVIDENCIA	SENTENCIA
DECISIÓN	CONCEDE PRETENSIONES

Se encuentra al Despacho el presente proceso Verbal De Restitución de bien inmueble arrendado adelantado por INMOBILIARIA JORGE SILVA VALDIVIESO S.A.S. con NIT 804.003.613-5, representada legalmente por OLGA LUCÍA SILVA URIBE, identificada con cédula de ciudadanía número 63283716, y e-mail: servicios@inmobiliariajorgesilva.com., contra VARGAS & VALENCIA S.A.S., con NIT número 900297238-5, representada legalmente por JOSUÉ ERNESTO VARGAS VALENCIA, identificada con cédula de ciudadanía 79887195., y email es contabilidad@autokoln.com., en procura de que dicte sentencia favorable respecto de las siguientes pretensiones:

Se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre INMOBILIARIA JORGE SILVA VALDIVIESO S.A.S., como arrendadora, e VARGAS & VALENCIA S.A.S., como arrendataria, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 33 No. 59-38 y Carrera 33 No. 59-46 Barrio Conucos del municipio BUCARAMANGA - SANTANDER., en virtud del incumplimiento de las obligaciones de los locatarios en el pago de los cánones pactados.

Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a la parte demanda la desocupación y restitución del inmueble ubicado en la Carrera 33 No. 59-38 y Carrera 33 No. 59-46 Barrio Conucos del municipio de BUCARAMANGA – SANTANDER.

Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del bien arrendado a favor de INMOBILIARIA JORGE SILVA VALDIVIESO S.A.S.

Se condene a la demandada al pago de la cláusula penal contenida en la cláusula VIGÉSIMA del contrato de arrendamiento, la cual corresponde a una suma igual a TRES (3) cánones de arrendamiento vigente en el momento del incumplimiento o violación de lo pactado, es decir, la suma de TREINTA MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL TRECIENTOS NOVENTA PESOS COLOMBIANOS (\$30.084.390)

Se condene en costas y agencias en Derecho a la demandada.

LOS HECHOS CONSTITUTIVOS DE LA CAUSA PETENDI SE SINTETIZAN ASÍ:

Que entre INMOBILIARIA JORGE SILVA VALDIVIESO S.A.S., en calidad de arrendadora, y VARGAS & VALENCIA S.A.S., como arrendataria, se celebró un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Carrera 33 No. 59-38 y Carrera 33 No. 59-46 Barrio Conucos del municipio de BUCARAMANGA.

Manifiesta que el término de duración del contrato celebrado es de cinco (5) años contados a partir del primero (1) de noviembre de dos mil dieciocho



(2018), con renovación automática por periodos de doce (12) meses a partir de la fecha de vencimiento del tiempo inicialmente pactado.

Arguye que el canon de arrendamiento estipulado inicialmente fue de SIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS COLOMBIANOS (\$7.600.000), el cual la arrendataria se comprometió a cancelar, en forma anticipada, dentro del primer (1) día de cada mes calendario.

Que el valor del canon de arrendamiento a la fecha de presentación de la demanda es de DIEZ MILLONES VEINTIOCHO MIL CIENTO TREINTA PESOS COLOMBIANOS (\$10.028.130).

Indica que, desde el mes de abril del año 2023, la arrendataria ha incumplido con su obligación de efectuar el pago oportuno del canon de arrendamiento, y la deuda asciende a la suma de SESENTA MILLONES CIENTO SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS COLOMBIANOS (\$60.168.780)., por los siguientes cánones:

CONCEPTO	PERIODO	VALOR
SALDO PENDIENTE CANON	Abril – 2023	\$ 10.028.130
CANON DE ARRENDAMIENTO	Mayo - 2023	\$ 10.028.130
CANON DE ARRENDAMIENTO	Junio – 2023	\$ 10.028.130
CANON DE ARRENDAMIENTO	Julio – 2023	\$ 10.028.130
CANON DE ARRENDAMIENTO	Agosto – 2023	\$ 10.028.130
CANON DE ARRENDAMIENTO	Septiembre – 2023	\$ 10.028.130
TOTAL		\$ 60.168.780

Finalmente señala que, dentro del contrato de arrendamiento, se estableció en la cláusula VIGÉSIMA el pago, a título de pena, de una suma equivalente a TRES (3) meses de arrendamiento vigentes en caso de incumplimiento de cualquiera de las partes en relación con las obligaciones asumidas a su cargo por medio del contrato celebrado.

Por medio de auto de fecha 25 de octubre de 2023, se admitió la demanda. Dicho auto fue notificado por correo electrónico al demandado el día 30 de octubre de 2023 “contabilidad@autokoln.com” (archivo 006 folio 4) quien no contesto la demanda ni propuso excepción alguna.

Cumplido como se halla el trámite que la ley civil señala para estos casos, sin que se observe irregularidad alguna que lo vicie de nulidad y advirtiéndose que los presupuestos procesales se reúnen a cabalidad, procede el despacho a decidir de fondo el litigio.



CONSIDERACIONES

La celebración del contrato de arrendamiento de que habla el actor en la demanda, se halla plenamente demostrada en el proceso, pues a éste se trajeron los documentos privados que contiene dicha convención.

Del texto de dichos documentos se advierte:

Se pactó fecha de iniciación del contrato de arrendamiento el día 1 de noviembre de 2018, término del contrato 5 años y el valor del canon de arrendamiento la suma de siete millones seiscientos mil pesos (\$7.600.000)

La causal aducida como fundamento de la restitución, es la mora en que el arrendatario se halla incurso por el no pago oportuno de los cánones de arrendamiento pactados desde abril de 2023.

Este hecho dio lugar a que el arrendador en ejercicio de la facultad permitida en la cláusula decima pidiera judicialmente la terminación del contrato, pues en ella se estipuló que el no pago oportuno del canon mensual, por un período o más haría incurrir al locatario en mora y otorgaría al arrendador el derecho a terminar por justa causa el contrato y exigir la restitución del inmueble.

De este modo, y como la causal materia de estudio no fue desvirtuada en el curso del proceso, se accederá a las peticiones de la demanda, más aún si se tienen en cuenta que no se presentó oposición por parte del demandado, como ya se advirtió y el demandante presentó con la demanda prueba del contrato debidamente legalizado en el que se consignan las condiciones del arrendamiento del bien inmueble, tales como su identificación, término de duración, precio mensual, forma y lugar de pago.

El art. 384 Numeral 3º. Del C.G.P., dispone que, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Los aludidos presupuestos se cumplen a cabalidad en este caso, puesto que en el proceso obra prueba documental de la relación contractual de arrendamiento de leasing; los demandados no contestaron la demanda, lo que constituye indicio grave en su contra (art. 97 ibídem) y no hay lugar al decreto de prueba oficiosa, razón por la cual se despacharán favorablemente las pretensiones de la demanda, condenando en costas a la parte vencida en la suma de dos salarios mínimos legales mensuales vigentes \$2.320.000.

Declarar que la demandada VARGAS & VALENCIA S.A.S., con NIT número 900297238-5, debe cancelar a la demandante INMOBILIARIA JORGE SILVA VALDIVIESO S.A.S. con NIT 804.003.613-5, una suma igual a tres (3) meses de arrendamiento vigente, por el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento celebrado el 22 de octubre de 2018 por concepto de la cláusula penal pactada, esto es, la suma de TREINTA MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL TRECIENTOS NOVENTA PESOS COLOMBIANOS (\$30.084.390), que deberá ser cancelada dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

Esta suma que se debe pagar devengará intereses legales del 0.5% mensual, a partir del sexto día siguiente a la ejecutoria de esta sentencia.



Sin otras consideraciones, el JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre INMOBILIARIA JORGE SILVA VALDIVIESO S.A.S., como arrendadora, y VARGAS & VALENCIA S.A.S., como arrendataria, suscrito el 22 de octubre de 2018, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 33 No. 59-38 y Carrera 33 No. 59-46 Barrio Conucos del municipio BUCARAMANGA - SANTANDER

SEGUNDO: CONDENAR AL DEMANDADO VARGAS & VALENCIA S.A.S., con NIT número 900297238-5, representada legalmente por JOSUÉ ERNESTO VARGAS VALENCIA, identificada con cédula de ciudadanía 79887195., o quien haga sus veces que, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de este fallo, haga entrega del bien inmueble descrito en el numeral anterior. En caso de que el demandado no de cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, la parte actora deberá acudir al procedimiento indicado en el artículo 308 del C.G.P., para lo cual se comisiona con amplias facultades al Juez Civil Municipal –Reparto- de Bucaramanga, para la práctica de la referida diligencia y obviar todas las dificultades que se le presenten en el desarrollo de la comisión impartida. Art. 40 del C.G.P.

TERCERO: Declarar que la demandada VARGAS & VALENCIA S.A.S., con NIT número 900297238-5, debe cancelar a la demandante INMOBILIARIA JORGE SILVA VALDIVIESO S.A.S. con NIT 804.003.613-5, una suma igual a tres (3) meses de arrendamiento vigente, por el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento celebrado el 22 de octubre de 2018 por concepto de la cláusula penal pactada, esto es, la suma de TREINTA MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL TRECIENTOS NOVENTA PESOS COLOMBIANOS (\$30.084.390), que deberá ser cancelada dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

Esta suma que se debe pagar devengará intereses legales del 0.5% mensual, a partir del sexto día siguiente a la ejecutoria de esta sentencia.

CUARTO: Condenar a la parte demandada al pago de las costas procesales. fijar como agencias en derecho a favor de la parte demandante y en contra de la parte demandada en la suma de \$2.320.000.

NOTIFIQUESE,

OFELIA DIAZ TORRES
Juez

Firmado Por:

Ofelia Díaz Torres
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 007
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: **1748a5b5f35670549e189fe4fa53eb6e8b0b2d6b4da2be5aad2a5e594dcfe196**

Documento generado en 05/12/2023 12:34:38 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>