

106

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público



**JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ**

Ubaté, primero (01) de septiembre de dos mil veinte (2020)

**REFERENCIA: RESTITUCIÓN NUMERO 2019-00325**

**DEMANDANTE : MARINA MORENO DE PARRA**

**DEMANDADO: JAIME HUMBERTO CHAPARRO PÉREZ**

Teniendo en cuenta que el demandado no allegó el pago de los cánones de arrendamiento debidos y los que se causaron con posterioridad, el Juzgado con fundamento en el artículo 384 del Código General del Proceso, procede a dictar sentencia.

**ANTECEDENTES**

La señora **MARINA MORENO DE PARRA**, actuando a través de apoderado judicial instauró demanda de restitución de bien mueble en contra del señor **JAIME HUMBERTO CHAPARRO PÉREZ**, solicitando se acojan las siguientes,

**PRETENSIONES**

a) Se declare terminado el contrato de arrendamiento del inmueble urbano, local comercial ubicado en la carrera 5 No. 10-02 esquina del municipio de Ubaté, Cundinamarca, celebrado el 11 de mayo de 2019, entre los señores **MARINA MORENO DE PARRA**, como arrendadora y el señor **JAIME HUMBERTO CHAPARRO PÉREZ** como arrendatario, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactado, correspondiente a los periodos mensuales del 15 de junio de 2019 al 14 de julio de 2019, 15 de julio de 2019 al 14 de agosto de 2019 y hasta la fecha de presentación de la demanda.

b) Se condene al demandado **JAIME HUMBERTO CHAPARRO PÉREZ** a restituir a la demandante, señora **MARINA MORENO DE PARRA**, el inmueble urbano local comercial ubicado en la carrera 5 No. 10-02 esquina del municipio de Ubaté, Cundinamarca, comprendido bajo los siguientes linderos: Por el Oriente con herederos de Argemiro Nieto, por el occidente con la carrera 5, por el sur con la calle 10 y por el norte con propiedad del arrendador.

c) Que no se escuche al demandado **JAIME HUMBERTO CHAPARRO PÉREZ** durante el transcurso del proceso, mientras no consigne los valores de los cánones adeudados, correspondientes a los periodos mensuales del 15 de junio de 2019 al 14 de julio de 2019 y del 15 de julio de 2019 al 14 de agosto de 2019, valor de cada canon \$1'200.000.

d) Que se condene a cancelar la cláusula penal establecida en el contrato y que quedó pactada con el pago de los cánones de arrendamiento.

e) Solicita el emplazamiento del demandado, por cuanto el local se encuentra cerrado desde el 24 de junio de 2019 y desconocer la actual dirección del demandado.

f) Solicita la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de la demandante, señora **MARINA MORENO DE PARRA**, conforme el artículo 384 del Código General del Proceso.

g) Se condene al demandado al pago de las costas del proceso

Como sustento fáctico, señaló:

1.- La demandante señora **MARINA MORENO DE PARRA**, como arrendadora celebró contrato de arrendamiento escrito con el demandado, señor **JAIME HUMBERTO CHAPARRO PÉREZ** como arrendatario, sobre el inmueble urbano local comercial, ubicado en la carrera 5 No. 10-02 esquina del municipio de Ubaté, Cundinamarca, comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Oriente con herederos de Argemiro Nieto, por el occidente con la carrera 5, por el sur con la calle 10 y por el norte con propiedad del arrendador.

2.- El contrato de arrendamiento se celebró de forma escrita, de fecha 11 de mayo de 2019, por el término de seis (6) meses inicialmente, obligándose a pagar por el arrendamiento la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1'200.000) como canon mensual, pagaderos dentro de los cinco (5) días de cada periodo mensual a partir del quince (15) de cada mes.

3.- El demandado incumplió con la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato de arrendamiento, incurriendo en la falta de pago de los periodos mensuales correspondientes entre el 15 de junio de 2019 al 15 de agosto de 2019.

4.- El demandado incumplió con el contrato de arrendamiento en su cláusula sexta que refiere que es obligación del arrendatario e pago puntual de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y gas natural.

5.- El contrato de arrendamiento en la condición séptima: Cláusula Penal convinieron las partes "(...) en el caso de incumplimiento y/o mora en el pago de los cánones de arrendamiento de la forma acordada por el arrendatario (...) podrá el arrendador dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir (...) indemnización de perjuicios por el valor de dos (2) cánones de arrendamiento".

6.- En el contrato de arrendamiento no se estipuló una dirección de notificación del arrendatario, únicamente la dirección del local el que se encuentra cerrado desde el 24 de junio de 2019.

7.- El 16 de julio de 2019, la demandante le propuso al demandado pagara el canon de arrendamiento comprendido entre el 15 de junio de 2019 al 14 de julio del mismo año, el que se encontraba vencido o que el mismo pagara los recibos de los servicios públicos hasta la fecha, que reconociera y pagara la cláusula penal y le hiciera entrega del inmueble, inicialmente el demandado estuvo de acuerdo, menos en la cláusula penal, pero que finalmente no se logró un acuerdo.

8.- La demandante ha intentado comunicarse vía telefónica con el arrendatario, sin respuestas positivas.

## **ACTUACIÓN PROCESAL**

Mediante providencia fechada veintiuno (21) de agosto de dos mil diecinueve (2019) se admitió el libelo introductorio y se ordenando el emplazamiento del demandado y posteriormente se señaló fecha para el embargo y secuestro de los bienes muebles de propiedad del demandado, previa la presentación de la póliza respectiva.

La parte actora arrimo al plenario en debida forma el emplazamiento al demandado y se ordenó ingresarlo a Registro Nacional de emplazados -fl.44-

El 25 de septiembre de 2019 se practicó diligencia de embargo y secuestro de los bienes muebles del demandado y se ordenó la restitución provisional del inmueble arrendado, por petición de la actora y en cumplimiento al numeral 8 del artículo 384 del Código General del Proceso. -fl.50-

Posteriormente el apoderado allegó dirección del demandado, por lo que el Juzgado ordenó enviar las comunicaciones de que tratan los artículos 291 y 292 de ejúsdem con el fin de notificarle a éste el auto admisorio de demanda, enviado el citatorio y el aviso, en debida forma, con providencia de fecha diez (10) de agosto de dos mil veinte (2020) se ordenó tener por notificado al demandado del auto admisorio de demanda, quien por medio de apoderado contestó la demanda pero no canceló los cánones de arrendamiento, por lo que no se ordenó dar el trámite respectivo -Numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso-

### CONSIDERACIONES

**LOS PRESUPUESTOS PROCESALES:** demanda en forma, competencia de este Despacho para conocer del proceso, capacidad para ser parte y capacidad procesal, se encuentran cumplidos, así como las garantías del debido proceso y del derecho de defensa, siendo de recibo el fallo.

**EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** a términos de lo estipulado en los artículos 1973 y 1977 del Código Civil, es aquel en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionar a la otra el goce de una cosa durante cierto tiempo, y ésta a pagar por dicho goce el precio determinado. La persona que proporciona el goce se denomina arrendador, y la que se beneficie de éste, arrendatario, y obligado a cubrir el precio compensatorio.

A más de los elementos esenciales de todo contrato, como la capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita que se dan en este caso, son esenciales las obligaciones del arrendador y arrendatario, que se reflejan en la entrega de la cosa arrendada y el pago oportuno del precio o renta.

Del original del documento aportado, visible a folios 31 a 34 del expediente, se colige que la accionante entregó a título de tenencia el inmueble ya descrito y el accionado lo recibió, con renta de \$ 1'200.000 a cancelar a partir del 15 de cada mes, por el término de seis (6) meses.

### CAUSAL INVOCADA

#### **FALTA DE PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO PACTADOS EN EL CONTRATO.**

La pasiva acudió a la demanda e hizo uso del derecho de defensa, por medio de apoderado manifestado que se oponía a todas y cada una de las pretensiones por carecer de fundamentos fácticos y jurídicos; así mismo manifestó que no se opone a que se dé por terminado el contrato de arrendamiento, del

inmueble objeto de restitución, pero se opone a que éste nos e termina por incumplimiento de éste sino por incumplimiento de la demandante, como quiera que en el contrato se estipuló que el local era apto para panadería y éste no se encontraba adecuado para este tipo de negocio, por carecer de luz trifásica, gas natural, por lo que debió ordenar instalar éstos servicios, para poder trabajar, aunado que el alcantarillado se encontraba en mal estado, por lo que expendía malos olores, lo que impedía que la gente entrara al negocio, por lo que sólo logró trabajar nueve (9) meses., haciendo entrega del inmueble el 19 de julio de 2019, a la demandante y apoderado pero éstos no quisieron recibir las llaves; que a la fecha no adeuda suma alguna por concepto de canon de arrendamiento, por el contrario la demandante le adeuda la suma de \$4'642.250 por las mejoras efectuadas al inmueble; que es verdad que se suscribió el contrato por 6 meses y con un canon mensual de \$1'600.000. Al igual que formuló excepciones: Compensación, No existir plena adecuación del inmueble para el negocio, y genérica de que trata el artículo 282 del C. de P.C.

Para concretar, lo plasmado en líneas anteriores nos lleva a la convicción que entre demandante y demandada existió contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de restitución, pero no fue posible dar trámite a la contestación de demanda y excepciones por no haber cancelado los cánones de arrendamiento que dice la demandante adeuda la pasiva, para el caso en particular traemos a colación el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso "Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción. Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo. ..."

Con relación a la **CLAUSULA PENAL**, tenemos que según el artículo 1592 del C.C. no enseña que es 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; es decir consagra como un castigo que se le impone a la persona que incumple con la obligación que le impone el contrato, cláusula que estipula las partes en el contrato que suscriben las partes. Es claro que sólo cuando se ha constituido en mora al deudor, puede el acreedor demandar la obligación principal o la pena; constituido el deudor en mora podrá el acreedor pedir el cumplimiento de la obligación principal o la pena, pero no las dos a la vez, a menos que se haya estipulado otra cosa por las partes que suscribieron el contrato.

Ahora, el artículo 94 del Código General del Proceso, nos indica que la notificación del auto admisorio de demanda, produce efecto de requerimiento judicial para constituir en mora.

Pues bien, para el caso en concreto tenemos que en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento allegado al plenario y que obra a folios 31 a 34,

100

tenemos que, las partes pactaron como cláusula penal el valor de dos (2) cánones de arrendamiento, por el incumplimiento y/o mora en el pago de los cánones de arrendamiento, por parte del arrendador o en el evento en que el arrendatario decida sin justa causa dar por terminado el contrato con anticipación a la fecha acordada o por el incumplimiento de alguna de las cláusulas de éste contrato podrá el arrendador dar por terminado el contrato y exigir además la restitución inmediata del local. Por lo referido anteriormente, no procede condenar al demandado al pago de la cláusula penal, como quiera que se pactó por incumplimiento de cualquiera de las partes, pero sólo es factible la obligación principal o la pena, pero no las dos a la vez y para el caso que nos ocupa, la obligación **principal es la restitución del inmueble**, por lo que no es posible acceder a la sanción, peticionada.

Así las cosas y como se dijo anteriormente la pasiva no demostró que se hubiese puesto al día con el pago de los cánones de arrendamiento, para poder ser escuchada dentro del proceso, conforme lo señala la norma arriba traída a colación, así las cosas, la **JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ CUNDINAMARCA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVA**

**PRIMERO: DECRETAR** la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre los señores **MARINA MORENO DE PARRA Y JAIME HUMBERTO CHAPARRO PÉREZ**, del local comercial ubicado en la carrera 5 No. 10-02 del municipio de Ubaté, Cundinamarca, por incumplimiento de las obligaciones en el pago del canon de arrendamiento por parte del arrendatario, desde el 15 de junio de 2019.

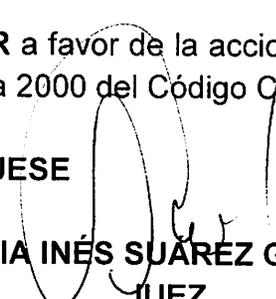
**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, **DECRETAR LA RESTITUCIÓN** del bien.

**TERCERO: CONDENAR** al demandado, señor **JAIME HUMBERTO CHAPARRO PÉREZ** en las costas del proceso, las que se señalan en QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) Por Secretaría elabórese la liquidación de costas.

**CUARTO:** No acceder a la sanción de la cláusula penal, solicitada en las pretensiones del libelo demandatorio, por lo referido en la parte considerativa de ésta providencia.

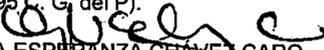
**QUINTO: CONCEDER** a favor de la accionante el derecho de retención de bienes consagrado en la regla 2000 del Código Civil

**CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE**

  
**LILIA INÉS SUÁREZ GÓMEZ**  
**JUEZ**

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ.

La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO Nro. 083 hoy 02 de septiembre de 2020 a la hora de las 8:00 a.m. (Art. 295 C. G. del P).

  
ANGÉLICA ESPERANZA CHÁVEZ CARO  
SECRETARIA