

40

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ

Ubaté, veintisiete (27) de octubre de dos mil veinte (2020)

REFERENCIA: RESTITUCIÓN NUMERO 2019-00519
DEMANDANTE : INVERSIONES VELÁSQUEZ L& L S.A.S.
DEMANDADO: RAFAEL HUMBERTO CHACÓN CARRILLO

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.

A N T E C E D E N T E S

El señor **CESAR JULIÁN VELÁSQUEZ RODRÍGUEZ**, en su calidad de **Representante Legal de la empresa INVERSIONES VELÁSQUEZ L&L S.A.S.** identificada con el Nit No. 900.208.605-5 instauró demanda de restitución de bien mueble en contra del señor **RAFAEL HUMBERTO CHACÓN CARRILLO**, solicitando se acojan las siguientes,

P R E T E N S I O N E S

a) Se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 12 de febrero de 2018, entre la empresa **INVERSIONES VELÁSQUEZ L& L S.A.S.** como arrendador y **RAFAEL HUMBERTO CHACÓN CARRILLO** como arrendatario por el incumplimiento en el pago de los canones de arrendamiento, pactados a partir del 12 de junio de 2018, el día 12 de octubre de 2018, el día 12 de febrero de 2019, el día 12 de junio de 2019 y el día 12 de octubre 2019.

b) Se condene al demandado Rafael Humberto Chacón Carrillo a restituir a la demandante empresa **INVERSIONES VELÁSQUEZ L&L S.A.S.** el inmueble denominado "LA PUNTA DEL BILLETE", ubicado en la Vereda Tausavita del municipio de Ubaté, determinado por los siguientes linderos: Por un costado linda con tierras de Augusto y Jorge Garzón, vallado de por medio, por otra lado con tierras de los mismos señores Augusto y Jorge Garzón, vallado de por medio, por otra lado con tierras de Humberto Cañón y Ana Joaquina Prada, cerca de alambre de por medio y por el último costado con tierras de Jaime Ortega, jarillón de por medio y encierra.

c) Que el demandado Rafael Humberto Chacón Carrillo cancele el valor de los cánones adeudados correspondientes a los pagos del 12 de junio de 2018, 12 de octubre de 2018, 12 de febrero de 2019, 12 de junio de 2019, 12 de octubre de 2019; así como el valor de la cláusula penal por el incumplimiento, valores que declaró bajo juramento estimatorio -Art.206 del C.G. del P.-

d) Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de la empresa **INVERSIONES VELÁSQUEZ L&L S.A.S.** de

conformidad con el artículo 384 del C.G. del P. comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

e) Se condene al demandado al pago de las costas y gastos que se originen en el proceso.

Como sustento fáctico, señaló:

1.- El demandante INVERSIONES VELÁSQUEZ L&L S.A.S. como arrendador celebró mediante documento privado fechado 12 de febrero de 2018, contrato de arrendamiento con el demandado RAFAEL HUMBERTO CHACÓN CARRILLO, este como arrendatario sobre el inmueble denominado "LA PUNTA DEL BILLETE" ubicado en la vereda Tausavita, jurisdicción del municipio de Ubaté, determinado por los siguientes linderos: Por un costado linda con tierras de Augusto y Jorge Garzón, vallado de por medio, por otro lado con tierras de los mismos señores Augusto y Jorge Garzón, vallado de por medio, por otro lado con tierras de Humberto Cañón y Ana Joaquina Prada, cerca de alambre de por medio y por el último costado linda con tierras de Jaime Ortega, jarillón de por medio y encierra.

2.- El contrato de arrendamiento se celebró por el término de 24 meses, contados a partir del 12 de febrero de 2018, comprometiéndose el arrendatario a pagar por el arrendamiento un canon anual equivalente a ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000), pago que se debía efectuar anticipadamente en periodos cuatrimestrales en la siguiente forma: \$3'600.000 a la firma del contrato, cuatro (4) cuotas por valor de \$3'600.000, pagaderas el 12 de junio de 2018, 12 de octubre de 2018, 12 de febrero de 2019 y 12 de junio de 2019 y una cuota por valor de \$4'000.000 pagadera el 12 de octubre de 2019.

3.- Que dentro del contrato se fijó una cláusula penal por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la misma por valor de \$2'000.000, atribuible como es el caso de la demandada por incumplimiento constituyéndose así en mora por este valor en favor de la parte demandante.

4.- El demandado incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato, incurriendo en mora en los pagos correspondientes a 12 de junio de 2018, 12 de octubre de 2018, 12 de febrero de 2019, 12 de junio de 2019 y 12 de octubre de 2019, de manera que con ello incurrió en causal de incumplimiento y por ende facultando a la demandante para dar aplicación a lo establecido dentro de la cláusula séptima del contrato.

5.- Que el demandado canceló automáticamente el primer canon de arrendamiento por valor de \$3'600.000 a la firma del contrato y se sustrajo de la obligación de pagar los demás cánones de arrendamiento.

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante providencia fechada diecinueve (19) de noviembre de dos mil diecinueve (2019) se admitió el libelo introductorio y se ordenó el traslado

correspondiente a la pasiva-fl 23-. Al igual que se señaló fecha para la diligencia de Inspección Judicial.

El 05 de diciembre de 2019 se practicó diligencia de Inspección Judicial al inmueble objeto de proceso y se ordenó su restitución provisional, por haberse encontrado abandonado y desocupado, cumplimiento así las exigencias del numeral 8 del artículo 384 del Código General del Proceso. -fl.28-

El día veinticuatro (24) de septiembre de 2020, el señor **RAFAEL HUMBERTO CHACÓN CARRILLO**, se notificó de manera personal del auto admisorio de demanda y se le entregó copia del libelo demandatorio y anexos, y se le advirtió que disponía de diez (10) días para que la contestara -fl.39-, término que el demandado dejó transcurrir en silencio y tampoco allegó constancia de haber cancelado los cánones de arrendamiento adeudados.

El numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso establece que el si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

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 2 y 3 del expediente, se colige que la accionante entregó a título de tenencia el inmueble ya descrito y el accionado lo recibió, con renta de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000) que el arrendatario debía pagar así: \$3'600.000 a la firma del contrato de arrendamiento, cuatro (4) cuotas por valor de \$3'600.000, pagaderas el 12 de junio de 2018, 12 de octubre de 2018, 12 de febrero de 2019, 12 de junio de 2019, y una por valor de \$4'000.000 el 12 de octubre de 2019.

CAUSAL INVOCADA

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

La pasiva acudió a la demanda, pero no hizo uso del derecho de defensa, como tampoco demostró que haya cancelado los cánones adeudados.

Para concretar, lo plasmado en líneas anteriores nos lleva a la convicción que entre demandante y demandado existió contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de restitución, pero el demandado dentro del término concedido, no se opuso a las pretensiones, por lo que nos lleva a la convicción del incumplimiento por parte del arrendatario en las obligaciones contractuales, que da lugar a la terminación del contrato.

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 sexta del contrato de arrendamiento allegado al plenario, tenemos que, las partes pactaron como cláusula penal el valor \$2'000.000, que pagará la parte que incumpla a la afectada. 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 el señor CESAR JULIÁN VELÁSQUEZ RODRÍGUEZ, en su condición de Representante Legal de la empresa INVERSIONES VELÁSQUEZ L&L S.A.S. y el señor RAFAEL HUMBERTO CHACÓN CARILLO, del inmueble

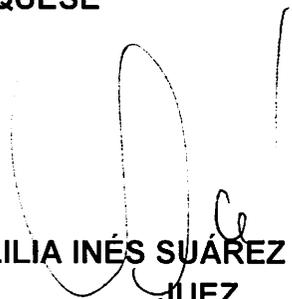
denominado "LA PUNTA DEL BILLETE", ubicado en la Vereda Tausavita del municipio de Ubaté, determinado por los siguientes linderos: Por un costado linda con tierras de Augusto y Jorge Garzón, vallado de por medio, por otra lado con tierras de los mismos señores Augusto y Jorge Garzón, vallado de por medio, por otra lado con tierras de Humberto Cañón y Ana Joaquina Prada, cerca de alambre de por medio y por el último costado con tierras de Jaime Ortega, jarillón de por medio y encierra, por incumplimiento de las obligaciones en el pago del canon de arrendamiento por parte del arrendatario.

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

TERCERO: CONDENAR al demandado, señor **RAFAEL HUMBERTO CHACÓN CARRILLO** en las costas del proceso, las que se señalan en Medio Salario Mínimo Legal Mensual Vigente. 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.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE


LILIA INÉS SUÁREZ GÓMEZ
JUEZ

B.C.S.C.