

PROCESO: VERBAL SUMARIO -Restitución de Inmueble Arrendado-
RADICADO: 680014003015-2020-159-00

Al Despacho de la señora Juez para dictar sentencia. Bucaramanga, veintisiete (27) de noviembre de dos mil veinte (2020).



SANTIAGO HINESTROZA LAMUS
Secretario



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, veintisiete (27) de noviembre de dos mil veinte (2020).

El señor JOSUE PEÑA RUBIANO, a través de apoderado judicial, instauró demanda de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO en contra de los señores FRANCISCO JAVIER MONDUL MARTÍNEZ y MILENA ESTHER CASTRO CARRILLO, para obtener mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada la declaratoria judicial de terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre los integrantes de la litis, así como la restitución y lanzamiento del inmueble tipo urbano apartamento número 605 Torre 4 con el derecho de uso exclusivo sobre el parqueadero número 185, semi-cubierto, LOCALIZADO EN LA CIUDADELA REAL DE MINAS CARRERA 8 NUMERO 61- 53 de la actual nomenclatura de Bucaramanga, en el conjunto Residencial denominado METROPOLIS I - PROPIEDAD HORIZONTAL, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados en los meses de Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 2019, Enero, Febrero y Marzo de 2020 y sus reajustes, como también han incumplido de manera sistemática en el pago oportuno de las cuotas de administración del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

De no efectuarse la entrega del inmueble arrendado solicita se comisione a la autoridad competente para la práctica de la diligencia de lanzamiento. Finalmente, que se condene al pago las costas y agencias en derecho a la parte demandada.

Reunidos los requisitos de ley, la demanda fue admitida conforme al auto calendado del dos (2) de julio de dos mil veinte (2020), por el cual se dispuso dar traslado de la misma a la pasiva por el término de ley.

Los demandados FRANCISCO JAVIER MONDUL MARTÍNEZ, MILENA ESTHER CASTRO CARRILLO, recibieron el correo de notificación por medios electrónicos el viernes 30 de octubre de 2020, por lo que el termino para excepcionar se contabilizó en la forma prevista en el inciso tercero del artículo 8° del Decreto 806 del 2020, que indica *"la notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos (2) días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación."*, por lo que el término para contestar la demanda feneció el pasado 20 de noviembre de 2020.

Nótese entonces que a pesar de haber sido notificados en debida forma, dejaron transcurrir en silencio el término de traslado sin proponer excepción alguna, razón por la cual como quiera que se hallan reunidos los presupuestos procesales contemplados en los artículos 53 a 54 y 82 a 84 del C.G.P., y advirtiendo que no se presenta causal alguna de nulidad que pueda invalidar lo actuado y poner fin a la instancia, habida consideración que a la demanda se anexó prueba del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y que la causal invocada (mora en el pago de los cánones de arrendamiento) se halla debidamente probada con la afirmación de la parte arrendadora demandante en razón a que no ha sido desvirtuada por la parte demandada con la prueba del hecho afirmativo del pago (artículo 167 ibídem), por disposición de la ley (artículo 384 numeral 3º del ordenamiento procesal civil), se proferirá sentencia en la que se declarará la terminación del contrato de arrendamiento con la consecuente condena en costas a cargo de la parte demandada, pero no el lanzamiento en atención a que el inmueble ya fue entregado tal y como lo informo la apoderada de la parte demandante mediante memorial del 26 de noviembre hogaño.

Aquilatado lo anterior y toda vez que la existencia y validez del contrato de arrendamiento de vivienda urbana allegado no ha sido cuestionada, al igual que la causal de mora alegada, ahora de debe establecer si en la actuación es posible condenar al arrendatario incumplido al pago de la cláusula penal estipulada en el contrato locativo.

Pues bien, de conformidad con el artículo 1592 del Código Civil, la cláusula penal es definida 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”. Este concepto evidencia que la pena convencional puede cumplir diversas funciones, v.gr., servir de apremio al deudor *-exclusivamente punitiva-*, de garantía o caución, o de estimación anticipada de perjuicios *-compensatorios o moratorios-*. En principio, se tiene como esta última acepción, esto es, como una simple estimación anticipada de perjuicios que sufre una de las partes por el retardo en la ejecución de la prestación o el definitivo incumplimiento de la otra parte en sus obligaciones. Su condición de apremio o pena, tan sólo viene a operar en el evento en que las mismas partes hayan pactado expresamente tal naturaleza sin lugar a equívocos.

En el sub iudice, las partes estipularon de forma expresa en el contrato adosado, una cláusula penal de estimación anticipada de perjuicios, en la modalidad de moratoria, a saber: *“DÉCIMA PRIMERA cláusula penal el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato la constituyen deudora de la otra por la suma equivalente a tres cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento sin menoscabo del pago del canon y de los perjuicios que pudiera ocasionarse como consecuencia del incumplimiento los arrendatarios renuncian expresamente los requerimientos de qué tratan los artículos 2007 y 2035 del C.C. y 424 del C. de P. C. y el derecho a ponerse a la estación del arrendamiento y el lanzamiento a qué se refiere el artículo 235 del C.C. ...”*

Siendo así, el demandante se encuentra liberado de aportar la prueba correspondiente a los perjuicios causados con el incumplimiento del inquilino en el pago de la renta, pues para estos menesteres debemos atenernos al valor estimado en la porfiada clausula. Así mismo, el incumplimiento de la obligación principal por parte del arrendatario hace presumir su culpa, por lo que el acreedor por esa vía se encuentra exonerado a su vez de probar este elemento subjetivo de la responsabilidad, para que sus pretensiones resarcitorias tengan acogida.

Con el cariz descrito, de conformidad con lo previsto en los artículos 1592, 1599 y 1600 del Código Civil, se ordenará al demandado a cancelar a la parte demandante por concepto de cláusula penal, la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$2.550.000,00) M/CTE, correspondiente a tres cánones mensuales vigentes a la época del incumplimiento-, conforme lo acordado por las partes en la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento.

En virtud de lo expuesto, el **JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la JOSUE PEÑA RUBIANO, en calidad de arrendador y los señores FRANCISCO JAVIER MONDUL MARTÍNEZ, MILENA ESTHER CASTRO CARRILLO como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en inmueble tipo urbano apartamento número 605 Torre 4 con el derecho de uso exclusivo sobre el parqueadero número 185, semi-cubierto, LOCALIZADO EN LA CIUADELA REAL DE MINAS CARRERA 8 NUMERO 61- 53 de la actual nomenclatura de Bucaramanga, en el conjunto Residencial denominado METROPOLIS I - PROPIEDAD HORIZONTAL.

SEGUNDO: CONDENAR a los señores FRANCISCO JAVIER MONDUL MARTÍNEZ, MILENA ESTHER CASTRO CARRILLO a cancelar a JOSUE PEÑA RUBIANO, por concepto de cláusula penal, la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$2.550.000,00) M/CTE, conforme las consideraciones de ésta sentencia.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada a favor de la demandante. Tásense.

CUARTO: FÍJESE la suma de OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS M/CTE (\$877.803,00) correspondiente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por concepto de agencias en derecho, a favor del demandante y a cargo de la parte demandada.

NOTIFÍQUESE,



GUSTAVO RAMÍREZ NUÑEZ
Juez

La sentencia anterior se publica en anotación por estado electrónico, el día 27 de noviembre de 2020.

Firmado Por:

**GUSTAVO RAMIREZ NUÑEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 015 CIVIL MUNICIPAL BUCARAMANGA**

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:

95bf360c6e5ddf63fd92993ac7ba1bb9b4fa5584066f06f68616e872afb6f081

Documento generado en 27/11/2020 09:19:29 a.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**