



PROCESO: VERBAL SUMARIO POR INCUMPLIMIENTO
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
DEMANDANTE: INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS SAS
DEMANDADO: ALIANZA BETHEL SAS, YAMILE MARIA ESPINOSA
TOBAR, CESAR AUGUSTO PLAZAS CORNEJO Y
JESUS MANUEL SÁNCHEZ SARMIENTO
PROVIDENCIA: SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA
RADICACIÓN: 2018-00546-00

JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, cuatro (4) de agosto de dos mil veinte (2.020)

Del estudio del escrito introductorio y sus anexos se observa que concurren en el sub-lite los presupuestos procesales para proferir decisión de fondo en virtud de lo previsto en el PAR 3- Inciso segundo del artículo 390 del CGP., esto es, *“Cuando se trate de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el termino de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.”*

Aunado a lo anterior, adviértase que la realidad procesal del caso que nos ocupa se circunscribe en la condición dispuesta en el artículo 278 inciso segundo numeral 2 del CGP, es decir que no existen pruebas por practicar; se despachará la correspondiente sentencia anticipada.

La figura procesal en mención tiene como finalidad consumir la economía procesal, la celeridad y la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio de los derechos de las partes, en unos casos puntuales asociados con la disponibilidad del derecho en litigio y la actividad probatoria.

I- ASUNTO:

La INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS SAS, con NIT: 890.207.305-0, a través de apoderado judicial, instauró demanda verbal sumaria por INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO en contra de la sociedad ALIANZA BETHEL con NIT: 900.608.170-1, YAMILE MARIA ESPINOSA TOBAR, CESAR AUGUSTO PLAZAS CORNEJO Y JESUS MARIA SÁNCHEZ SARMIENTO; para que, por los trámites del proceso verbal sumario, se declare en sentencia que existió un contrato



de arrendamiento entre las partes del inmueble ubicado en la la calle 51 A No. 21-40 barrio Nuevo Sotomayor del municipio de Bucaramanga y que como consecuencia de lo anterior, se reconozca el pago a cargo de los demandados y en favor del demandante la suma de \$10.397.964,00, por concepto de clausula penal, conforme lo pactaron las partes en la Cláusula novena del contrato incumplido objeto del litigio, finalmente se condene en el pago de costas a la demandada

II. ANTECEDENTES

ACTUACIONES RELEVANTES

El libelo introductorio fue presentado para su reparto el 3 de septiembre de 2018, el día 12 de septiembre de 2018 se admitió la demanda, en dicho proveído se ordenó realizar la notificación en la forma prevista en los artículos 290 a 293 del C.G.P, actuación que se materializó el pasado 16 de diciembre de 2019 con la notificación del demandado ALIANZA BETHEL SAS, a través del correo electrónico: alianzabethel@gmail.com. A pesar de lo dicho, el accionado no compareció al Juzgado a contestar la demanda, como se colige de la revisión el expediente, como tampoco los demás demandados CESAR A. PLAZAS CORNEJO notificado personalmente (fol.23), YAMILE MARIA ESPINOSA TOBAR (FOL.50) Y JESUS MARIA SANCHEZ (folio 46) mediante aviso, como se colige de la revisión del expediente.

PROBLEMA JURIDICO

¿Se verifican los presupuestos necesarios para acceder a las pretensiones indemnizatorias habidas en la demanda?

III- CONSIDERACIONES DEL JUZGADO:

No se observa irregularidad alguna que alcance a configurar una causal que invalide la actuación, por lo que procede la solución de fondo de la controversia.

En el caso que ocupa la atención de esta dependencia judicial, se observa que las pretensiones de la demanda tienen vocación de prosperidad, tesis que se erige en la siguiente cadena argumentativa, así:

FUNDAMENTOS JURIDICOS



La causa que motiva el estudio del despacho deviene de un contrato de arrendamiento de un inmueble con destinación comercial, en forma tal que la normativa aplicable es la del Código de Comercio y en lo no regulado, las reglas del Código Civil

Así el la norma sustancial mercantil define el contrato, de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 864. <DEFINICIÓN DE CONTRATO>. El contrato es un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial, y salvo estipulación en contrario, se entenderá celebrado en el lugar de residencia del proponente y en el momento en que éste reciba la aceptación de la propuesta.

Se presumirá que el oferente ha recibido la aceptación cuando el destinatario pruebe la remisión de ella dentro de los términos fijados por los artículos 850 y 851.”

A su turno en el campo civil, El acuerdo de voluntades destinado a crear vinculaciones jurídicas en el campo de lo lícito, está previsto en el artículo 1602 del C. C., según el cual “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”.

Una de esas causas legales es la contenida en el Art. 1546 de la obra en comento, que dispone que en los contratos bilaterales, si uno de los contratantes no cumple con su obligación, por ministerio de la Ley, opera la condición resolutoria tácita que le permite al contratante cumplido o que se allanó a cumplir, pedir a su arbitrio el cumplimiento del contrato o su resolución, en ambos casos con indemnización de perjuicios.

Sin embargo, la regla habida en el artículo 1564 del C.C., encuentra reflejo en su par habida en el artículo 870 del C.CO, que reza:

“ARTÍCULO 870. <RESOLUCIÓN O TERMINACIÓN POR MORA>. En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios.”

Esta condición resolutoria, tiene como vengero la reciprocidad de derechos y obligaciones que dimana del negocio jurídico para las partes en el evento en que una de ellas ha dejado de cumplir lo pactado y la otra está dispuesta a cumplir o



ha satisfecho las obligaciones correlativas de lo cual se deriva que una parte es acreedora y deudora de la otra, sin que por ello implique que las obligaciones deban cumplirse de manera simultánea.

El contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, oneroso y consensual; consecuentemente el documento que le contiene sirve como instrumento de prueba más que como una solemnidad. Aquí el arrendatario tiene un derecho personal de usar y gozar de la cosa objeto del contrato y no un derecho real. Los elementos constitutivos del arrendamiento son indudablemente la cosa o bien cuyo goce temporal se otorga por una parte a la otra, un precio que el arrendatario queda obligado a pagar, precio que toma el nombre de canon.

Es frecuente encontrar cláusulas contractuales en donde se estipula el pago por anticipado de los cánones de arrendamiento dentro de los primeros días del período, vencidos los cuales se acuden a la demanda de Restitución de Inmueble del Inquilino presuntamente moroso.

Al tenor de lo dispuesto por el artículo 1608 del Código Civil, se configura mora cuando:

“ARTICULO 1608. <MORA DEL DEUDOR>. El deudor está en mora:

1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.

2o.) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.

3o.) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor.”

Tal concepto es relevante, por cuanto, los perjuicios solo se deben luego de la constitución en mora, misma que no se presenta si las dos partes son incumplidas, conforme se desprende de los artículos 1609 y 1615 del C.C., que rezan:

“ARTICULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

ARTICULO 1615. <CAUSACION DE PERJUICIOS>. Se debe la indemnización



de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención.”

En forma tal, que se deben perjuicios si no se ejecuta una de las obligaciones contractuales, dentro del término estipulado; no estando la obligación del otro extremo en el contrato bilateral, pendiente de cumplir.

El no pago es un hecho negativo que no admite demostración para quien hace tal aseveración, pues además de su carácter negativo, tiene también la calidad de indefinido, dada la periodicidad de los pagos, por lo tanto, si la contraparte quiere exonerarse de tal afirmación, debe acreditar prueba de ello conforme a la ley, y ante la ausencia de prueba deberá declararse demostrada la respectiva causal que determina la respectiva acción.

Por otra parte, también es cierto que a las partes les está permitido acordar la forma en como tendrán que ser reparado el daño causado por la inejecución de las obligaciones o su cumplimiento defectuoso, a través de la estipulación de la cláusula penal, la cual esta reglada en el artículo 1592 del C.C., la cual dispone que:

“La cláusula penal 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.”

En materia mercantil, encuentra tal clausulado accidental de los contratos, el artículo 867 del C.CO, que a tenor literal sostiene:

“ARTÍCULO 867. <CLÁUSULA PENAL>. Cuando se estipule el pago de una prestación determinada para el caso de incumplimiento, o de mora, se entenderá que las partes no pueden retractarse.

Cuando la prestación principal esté determinada o sea determinable en una suma cierta de dinero la pena no podrá ser superior al monto de aquella.

Cuando la prestación principal no esté determinada ni sea determinable en una suma cierta de dinero, podrá el juez reducir equitativamente la pena, si la considera manifiestamente excesiva habida cuenta del interés que tenga el acreedor en que se cumpla la obligación. Lo mismo hará cuando la obligación principal se haya cumplido en parte.”

Es, por regla general, la clausula penal una tasación anticipada de perjuicios que realizan los firmantes de un contrato, que genera la procedencia de su cobro ante la mera comprobación del incumplimiento del contrato, conforme ya se dijo,



siempre y cuando obre mora del deudor. Al respecto ha dicho la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

*“que a los contratantes les está permitido acordar, de manera previa, la forma como deberán ser reparados los perjuicios en el caso de incumplirse o cumplirse defectuosamente, las obligaciones contractuales, mediante la fijación de una cláusula penal que, de conformidad con lo indicado en el art 1592 del C.C. «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»; estipulación que **permite eximir al reclamante de la carga de demostrar los perjuicios que se le causaron con ocasión de la infracción de la obligación principal y cuál la naturaleza de éstos**, pues mediando la cláusula penal, dichos perjuicios se presumen *juris et de jure*, en forma tal que el deudor no es admitido a probar en contrario, extendiéndose este beneficio probatorio a la acreditación de la cuantía de los perjuicios, porque en virtud de ella este monto queda fijado de antemano.”¹*

CASO CONCRETO

Obra en el plenario copia del contrato de arrendamiento, respecto del inmueble ubicado en la calle 51 A No. 21 – 40 barrio Nuevo Sotomayor en el Municipio De Bucaramanga da cuenta del canon de arrendamiento fijado entre las partes y su periodicidad en el pago. (Folios 7 a 11).

El inmueble reseñado, ya se encuentra en poder del demandante, toda vez que se surtió la entrega del mismo el día 20 de febrero de 2018.

Se invoca como causal de procedencia de las pretensiones esgrimidas, la negación de carácter indefinida, consistente en el no pago del canon de arrendamiento, lo que indica que era al extremo accionado a quien correspondía acreditar el acto propio de satisfacción de lo debido, esto es, el respectivo pago, sin que se cumpliera con dicha carga; contrario sensu, hay lugar a presumir cierto, entre otros, el hecho sexto de la demanda², al tenor de lo dispuesto por el artículo 97 del C.G.P

Por lo dicho, es claro que el arrendatario y sus deudores solidarios incurrieron en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, causados hasta el día de la entrega del inmueble.

¹ Sentencia de fecha 15 de febrero de 2018; ponente Dra. MARGARITA CABELLO BLANCO; SC170-2018.

² Que hace referencia precisamente a haberse constituido en mora la parte hoy demandada.



Se acredita el incumplimiento del contrato al no haberse desvirtuado ninguno de los hechos planteados en el escrito genitor, cuanto más que ni siquiera hizo defensa en su favor, es decir, la pasiva no ejerció oposición alguna frente a los hechos advertidos en el libelo introductorio; debiéndose presumir ciertos los hechos de la demanda, al tenor de lo dispuesto por el artículo 97 del C.G.P³.

En el asunto que aquí se discute, la parte demandante a través de contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la calle 51 A No. 21-40 del barrio Nuevo Sotomayor de Bucaramanga, firmado a doce meses contados a partir del 1 de agosto de 2015, el cual se prorrogó a partir del 1 de agosto de 2016 y finalmente se surtió la entrega del inmueble el 20 de febrero de 2018, dado el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por el demandado, por los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2017, por lo cual se instauró demanda de restitución en el juzgado 16 Civil Municipal de Bucaramanga, la cual fue retirada.

Solicita el demandante, que se ordene el pago de la cláusula penal la cual fue pactada en la cláusula vigésima del contrato de arrendamiento (folios 7-11), debido al incumplimiento del contrato en virtud del contrato de arrendamiento suscrito por los demandados; misma que resulta procedente, ante la evidencia del incumplimiento de los arrendatarios, en el deber de satisfacer las prestaciones que del acto jurídico se derivan a su cargo, constituyéndose en mora.

En estas condiciones, reunidos los presupuestos exigidos por el legislador, será del caso acceder a las pretensiones del demandante, toda vez, que los documentos aportados como anexos a la demanda son plena prueba de las obligaciones contraídas por el demandado, quien desaprovechó la oportunidad brindada por éste Juzgado para desvirtuar la causal sobre la cual el actor construyó su petición.

Como quiera que en la presente sentencia, se ha declarado el incumplimiento de

³ ARTÍCULO 97. FALTA DE CONTESTACIÓN O CONTESTACIÓN DEFICIENTE DE LA DEMANDA. La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.



las obligaciones del contrato y de ésta se deriva que se pueda hacer efectiva la cláusula penal; se verifica la procedencia de emitir condena a favor de la demandante INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS SAS a través de su representante legal y a cargo de la parte demandada ALIANZA BETHEL SAS en calidad de arrendataria, YAMILE MARIA ESPINOSA TOBAR, CESAR AUGUSTO PLAZAS CORNEJO Y JESUS MARIA SANCHEZ SARMIENTO, como deudores solidarios, por valor de tres (3) cánones de arrendamiento a la fecha de incumplimiento, esto es, la suma de DIEZ MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MCTE (\$10.397.964,00).

Al prosperar las pretensiones de la demanda, y de conformidad con lo establecido en el artículo 365 y 366 del Código de General del Proceso se procederá a condenar a cargo de la parte demandada, y a favor de la parte demandante, las agencias en derecho que serán liquidadas de forma concomitante con las costas.

Por lo expuesto el JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, SANTANDER, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que ALIANZA BETHEL SAS, YAMILE MARIA ESPINOSA TOBAR, CESAR AUGUSTO PLAZAS CORNEJO Y JESUS MARIA SANCHEZ SARMIENTO, incumplieron el contrato de arrendamiento de fecha 29 de julio de 2015, celebrado con la INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS SAS, respecto del inmueble ubicado en la calle 51 A No. 21-40 barrio Nuevo Sotomayor del municipio de Bucaramanga; por lo expuesto en la motivación de la providencia.

SEGUNDO: CONDENAR a el pago de la cláusula penal derivada de este contrato, a favor de la demandante INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS SAS a través de su representante legal y a cargo de la parte demandada ALIANZA BETHEL SAS, YAMILE MARIA ESPINOSA TOBAR, CESAR AUGUSTO PLAZAS CORNEJO Y JESUS MARIA SANCHEZ SARMIENTO, por valor de tres (3) cánones de arrendamiento a la fecha de incumplimiento, esto es, la suma de DIEZ MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MCTE (\$10.397.964,00).



TERCERO: CONDENAR en costas y agencias en derecho a la parte demandada.
Tásense por Secretaría.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GEOVANNY ANDRES PINEDA LEGUIZAMO
JUEZ

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICO A LAS PARTES
ANOTÁNDOLO EN EL ESTADO No. 79 QUE SE FIJO EL DIA:
05 DE AGOSTO DE 2.020

EDNA MARGARITA MARIN ARIZA
SECRETARIA

CMO

Firmado Por:

**GEOVANNY ANDRES PINEDA LEGUIZAMO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 014 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:

1039aa2a98983ab89ade95b38e335146501d81491aac2e3fbd8ceed6d8c5ba0

Documento generado en 04/08/2020 04:09:32 p.m.