

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE
DEMANDANTE: GERARDO AUGUSTO ARIAS NAVARRO
DEMANDADOS: JULIO CESAR GALVIS VALDERRAMA Y OTROS
PROVIDENCIA: SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA
RADICACIÓN: 2020-00101-00

JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, veintidós (22) de septiembre 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 numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., esto es, *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*

I- ASUNTO:

El señor GERARDO AUGUSTO ARIAS NAVARRO, identificado con cédula de ciudadanía 91.222.558, a través de apoderada judicial, instauró demanda de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO en contra de los señores JULIO CESAR GALVIS VALDERRAMA identificado con la cédula de ciudadanía 91.220.805, IVONNE VANESSA CHINCHILLA BELTRAN CC No. 1.0968.670.426 y YULIET PAOLA ORTIZ CARVAJAL CC No. 1.102.366.631; para que, por los trámites del proceso verbal sumario, se decrete en sentencia la terminación del contrato de arrendamiento entre las partes mencionadas, respecto del inmueble ubicado en la carrera 24 No.31-49 Apartamento C003 conjunto residencial NES del Municipio de Bucaramanga, cuyas características y linderos se establecen en la demanda inicial, y finalmente se condene en el pago de costas a la parte demandada, teniendo en cuenta que el inmueble ya fue entregado.

II- ANTECEDENTES:

Fundamenta la parte actora sus peticiones aduciendo la existencia de un contrato de arrendamiento pactado con la demandada desde el 12 de abril de 2019, en el cual se estableció un canon de arrendamiento por QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$550.000.00); así mismo, ostenta que a partir del incumplimiento de los demandados en el pago de las expensas y adeudando cánones de arrendamiento de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019 y enero y febrero de 2020; como consecuencia del incumplimiento hay lugar al cobro de la cláusula penal establecida de manera anticipada en la cláusula decima novena del contrato de arrendamiento por el monto equivalente a tres cánones de arrendamiento, esto es, \$1.100.000.

La demanda por reunir los requisitos de ley fue admitida por auto del 24 de febrero de 2020 y de ella, se corrió traslado al extremo pasivo notificándosele por aviso el día 17 de marzo 2020, quien no contestó en la forma exigida por los artículos 96 y 97 del C.G.P, dejando vencer el término sin oposición a las pretensiones, esto es, aquel que corrió, una vez reanudado el proceso.

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, sin mayor análisis, se observa con meridiana claridad que las pretensiones de la demanda tienen vocación de prosperidad, tesis que se erige en la siguiente cadena argumentativa, así:

- ⌘ Obra en el plenario el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 24 No.31-49 Apartamento C003 conjunto residencial NES del municipio de Bucaramanga, que da cuenta del canon de

arrendamiento fijado entre las partes y su periodicidad en el pago. (Folios 8 a 11).

- ℵ El inmueble reseñado en el numeral anterior, ya fue entregado y se encuentra en poder del demandante, quien mediante escrito de fecha 2 de julio de 2020, informa al despacho que la parte demandada procedió a hacer entrega material del inmueble el día 24 de abril de 2020, así mismo la apoderada del demandante manifiesta no desistir de las pretensiones de la demanda.

En estas condiciones, reunidos los presupuestos procesales 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 este Juzgado para desvirtuar la causal sobre la cual el actor construyó su petición.

Conforme los presupuestos descritos, se deberá plantear el siguiente:

PROBLEMA JURIDICO

¿Se encuentran en el sub judice satisfechos los presupuestos jurídicos-normativos necesarios para acceder a las pretensiones de la demanda?

Para resolver el problema jurídico, se estimarán los subsecuentes

FUNDAMENTOS JURIDICOS

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 o0torga por una parte a la otra, un precio que el arrendatario queda obligado a pagar, precio que toma el nombre de canon cuando se paga periódicamente.

Nuestra legislación consagra que el arrendador está obligado a entregar la cosa arrendada y mantenerla en estado para el fin que ha sido arrendada (artículo 1982 del código civil); y el arrendatario a su vez se obliga a usarla según los términos estipulados y a pagar el precio pactado. De lo anterior se observa que la parte actora cumplió las disposiciones legales que le son impuestas para que el contrato se cumpla a plenitud, mientras que la demandada no cumplió con lo exigido por la norma y por el mismo contrato que celebraron, ya que no pagó dentro del término estipulado en el contrato los cánones de arrendamiento.

El tenor del inciso segundo del artículo 384 del C.G del P. establece:

“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.”

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. Así, de acuerdo a la Ley 820 de 2003 la mora se estructura cuando se deja de pagar dentro de los plazos estipulados en el contrato.

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, 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.

Tenemos así que dentro del proceso se observa que la demandante manifiesta que se le adeudan unos cánones de arrendamiento, sin que el extremo accionado presentase oposición a la demanda; tampoco allegó recibos de pago, o de consignación de cánones de arrendamiento conforme a la ley, de ahí que, conforme lo prevé el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., se proferirá sentencia ordenando la restitución del inmueble objeto de la lit.

De cara a la petición de reconocimiento del pago por concepto de clausula penal en favor del arrendador, es menester analizar la figura jurídica con el propósito de determinar su prosperidad dentro de la litis.

Para el efecto se tiene que la cláusula penal esta reglada en el artículo 1592 del C.C., cuyo tenor literal reza:

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.

Frente a su definición disciplina la SALA DE CASACION CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA en sentencia SC3047-2018 Radicación n° 25899-31-03-002-2013-00162-01 del 31 de julio de 2018, con ponencia del Magistrado, LUIS ALONSO RICO PUERTA lo siguiente:

“Pues bien, en el ámbito de la dogmática jurídica civil, se denomina «cláusula penal» al acuerdo de las partes sobre la estimación de los perjuicios compensatorios o moratorios, para el evento del incumplimiento del convenio o la mora en la satisfacción de las obligaciones derivadas del mismo, recibiendo en el primer caso el nombre de «cláusula penal compensatoria» y en el segundo, «cláusula penal moratoria»; así mismo se reconoce, que cumple la función complementaria de apremiar al deudor para el adecuado cumplimiento de la prestación.

En virtud de lo anterior, cabe señalar, que dicho pacto tiene el carácter de una «obligación accesorio», en cuanto tiene por objeto asegurar el cumplimiento de otra obligación; igualmente, constituye una «obligación condicional», porque la pena solo se debe ante el incumplimiento o retardo de la «obligación principal»; y también puede representar una liquidación convencional y anticipada de los perjuicios en caso de configurarse alguno de tales supuestos.

De la normativa anotada, así como del concepto que enseña el máximo tribunal de la justicia ordinaria se torna procedente la petición tercera de la demanda, pues ciertamente en el contrato de arrendamiento, las partes estipularon en la disposición novena la cláusula penal por el valor correspondiente a dos meses de arrendamiento, en caso que el arrendatario incumpliera con las obligaciones a su cargo, lo que está acreditado en lo que concierne a los demandados señores JULIO CESAR GALVIS VALDERRAMA, IVONNE VANESSA CHINCHILLA BELTRAN y YULIET PAOLA ORTIZ CARVAJAL, en virtud del negocio jurídico suscrito.

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, se condenará a señores JULIO CESAR GALVIS VALDERRAMA, IVONNE VANESSA CHINCHILLA BELTRAN y YULIET PAOLA ORTIZ CARVAJAL, a pagar al demandante la suma DE UN MILLON CIEN MIL PESOS M/CTE (\$1.100.000=) por concepto de la cláusula penal acordada en el contrato.

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.

En consecuencia, se proferirá fallo declarando terminado el contrato de arrendamiento; decretando la terminación del mismo entre las partes, condenando en costas, no se fija fecha para la diligencia de restitución del inmueble objeto de la Litis, toda vez, que la parte demandada ya efectuó la entrega voluntaria del mismo, situación que la parte actora puso en conocimiento del despacho.

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 terminado el contrato de arrendamiento entre GERARDO AUGUSTO ARIAS NAVARRO a través de apoderada judicial, en contra de JULIO CESAR GALVIS VALDERRAMA, IVONNE VANESSA CHINCHILLA BELTRAN y YULIET PAOLA ORTIZ CARVAJAL, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 24 No.31-49 Apartamento C003 conjunto residencial NES del municipio de Bucaramanga, por lo expuesto en la motivación de la providencia.

SEGUNDO: CONDENAR a los demandados JULIO CESAR GALVIS VALDERRAMA, IVONNE VANESSA CHINCHILLA BELTRAN y YULIET PAOLA ORTIZ CARVAJAL, al pago de DOS (2) MESES de canon de arrendamiento correspondiente a la suma de UN MILLON CIEN MIL PESOS M/CTE (\$1.100.000=) a favor del demandante, a título de clausula penal.

TERCERO: DECLARAR que la demandada incurrió en mora en el pago de los

cánones de arrendamiento de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019 y enero y febrero de 2020 cada uno por el monto de (\$550.000), respecto del inmueble ya especificado.

CUARTO: No se decreta la restitución del inmueble descrito anteriormente a favor de GERARDO AUGUSTO ARIAS NAVARRO, toda vez que el mismo ya fue entregado conforme la motivación.

QUINTO: 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. _____ QUE SE FIJO
EL DIA: 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020

EDNA MARGARITA MARIN ARIZA
SECRETARIA

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:

03e05747dc5f060e4cfea1266fec5776ceea9d8cf0e15bb96c07287ac3fd2392

Documento generado en 22/09/2020 10:57:54 a.m.