



*PROCESO:* RESTITUCION DE INMUEBLE  
*DEMANDANTE:* PROFESIONALES EN ADMINISTRACION DE BIENES RAICES S.A.S  
PROBIENES S.A.S cesionario de GELVEZ Y GELVEZ INMOBILIARIOS SAS  
*DEMANDADO:* RAUL ARMANDO GOMEZ TARAZONA  
*PROVIDENCIA:* SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA  
*RADICACIÓN:* 2019-00866-00

### JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, primero (01) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

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.*”

PROFESIONALES EN ADMINISTRACION DE BIENES RAICES S.A.S PROBIENES S.A.S cesionario de GELVEZ Y GELVEZ INMOBILIARIOS SAS a través de apoderado judicial, instauró demanda de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO en contra de RAUL ARMANDO GOMEZ TARAZONA, para que por los trámites del proceso verbal sumario, se decrete en sentencia la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes mencionadas sobre el Inmueble ubicado en la CARRERA 19 No. 4-30 del Municipio de Bucaramanga, cuyas características y linderos se establecen en la escritura pública No. 5445 del 23 de octubre de 1995 anexada en copia al proceso, al igual que se ordene la Restitución del Inmueble, se condene al demandado al pago de la cláusula penal establecida en el contrato y se condene al pago de costas procesales.

### **II- ANTECEDENTES:**

Fundamenta sus peticiones diciendo que las partes celebraron contrato de arrendamiento por el término de un año, fijándose como canon inicial la suma de \$500.000,00 pagaderos dentro de los primeros 5 días del mes. El demandado se encuentra en la actualidad en mora de cancelar los cánones así: Saldo de septiembre de 2018 por la suma de \$378.000, canon de octubre de 2019 por la suma de \$ 500.000, canon de noviembre de 2019 por \$500.000 y canon de diciembre por \$500.000.



La demanda por reunir los requisitos de ley fue admitida por auto del 21 de enero de 2020 y de ella, se corrió traslado al extremo pasivo, notificándosele personalmente mediante correo electrónico el 22 de octubre de 2020, quien no contestó, dejando vencer el término sin oposición a las pretensiones.

### **CONSIDERACIONES DEL JUZGADO:**

No se observa irregularidad alguna que alcance a configurar una causal que invalide la actuación, por lo que procede el estudio del presente asunto en aras de hacer el pronunciamiento que finiquite esta lid.

En el caso que ocupa la atención de esta Dependencia Judicial, observa 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 196 No. 4-30 barrio Comuneros del municipio de Bucaramanga que da cuenta del canon de arrendamiento fijado entre las partes y su periodicidad en el pago.

\* El demandado no desvirtuó ninguno de los hechos planteados en el escrito genitor, cuanto más que ni siquiera hizo defensa en su favor, es decir, la pasiva no desvirtuó, ni ejerció oposición alguna frente a los hechos advertidos en el libelo introductorio.

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.

### **FUNDAMENTOS JURIDICOS**

Conforme se lee en el artículo 384 numeral 3 del Código General del Proceso:



*“3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*

Notificado el extremo pasivo, sin que hubiese presentado oposición alguna; hay lugar a dar aplicación a la regla jurídica aludida.

El contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, oneroso y consensual; el documento que contiene el contrato de arrendamiento 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 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 usar la cosa según los términos estipulados y 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 párrafo segundo numeral segundo del artículo 384 del *C.G del P.* establece:

*“Si la demanda se funda en falta de pago, el demandado no podrá ser oído en el proceso, si no consigna a órdenes del Juzgado los cánones que adeuda, o no presenta los recibos de pago firmados por el arrendador de los tres últimos períodos de la renta o los recibos de consignación conforme a la ley.”*

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 estipulado en el contrato, dentro de los términos estipulados en el contrato se estará en mora.

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.

Tenemos así que dentro del proceso se observa que la demandante manifiesta que se le adeudan unos cánones de arrendamiento, y dentro del proceso NO se allegó por la PARTE demandada recibos de pago, o de consignación de cánones de arrendamiento conforme a la ley.

Finalmente, 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.

Igualmente, solicita que se ordene el pago de la cláusula penal la cual fue pactada en la condición décima novena.

Al respecto la cláusula penal está contemplada por el artículo 1592 del código civil:

*“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.”*

Como quiera que en la presente sentencia, se ha declarado el incumplimiento de las obligaciones del contrato y de ésta se deriva que se pueda hacer efectiva la sanción, estipulada en la cláusula penal derivada de este contrato, se impondrá la misma a favor de la demandante PROFESIONALES EN ADMINISTRACION DE



BIENES RAICES S.A.S PROBIENES S.A.S cesionario de GELVEZ Y GELVEZ INMOBILIARIOS SAS a través de su representante legal y a cargo del demandado RAUL ARMANDO GOMEZ TARAZONA por valor de tres (3) cánones de arrendamiento a la fecha de incumplimiento, esto es, la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$ 1.500.000,00)

En consecuencia, ésta agencia judicial proferirá su fallo declarando terminado el contrato de arrendamiento; condenando en costas y al pago de la cláusula penal a la parte demandada.

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 PROFESIONALES EN ADMINISTRACION DE BIENES RAICES S.A.S PROBIENES S.A.S cesionario de GELVEZ Y GELVEZ INMOBILIARIOS SAS, respecto del Inmueble ubicado en la CARRERA 19 No. 4-30 Barrio Comuneros del municipio de Bucaramanga, cuyos linderos se especifican en la escritura pública No. 5445 del 23 de octubre de 1995 anexada en copia al proceso, por lo expuesto en la motivación de la providencia.

**SEGUNDO: DECLARAR** que el demandado incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento del saldo canon del mes de \$378.000, canon de octubre de 2019 por la suma de \$ 500.000, canon de noviembre de 2019 por \$500.000 y canon de diciembre por \$500.000, respecto del inmueble ya especificado en el numeral primero.

**TRCERO: CONDENAR** al demandado al pago de la cláusula penal, derivada de este contrato, a favor de la demandante PROFESIONALES EN ADMINISTRACION DE BIENES RAICES S.A.S PROBIENES S.A.S cesionario de GELVEZ Y GELVEZ INMOBILIARIOS SAS; por valor de tres (3) cánones de arrendamiento a la fecha de incumplimiento, esto es, la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1.500.000,00) de acuerdo a lo expuesto en la motivación.



**CUARTO: 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 **14** QUE SE FIJO EL DIA: 02 DE FEBRERO DE  
2021

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



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura  
JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL  
Bucaramanga – Santander

Código de verificación:

**6820b59ef5afea52ed0ac93dd663d575c60ea358d61bdd50b212f1d1fe84a93c**

Documento generado en 01/02/2021 09:10:39 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**