



PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE
DEMANDANTE: INMUEBLES Y RENTAS DE SANTANDER S.A.S
DEMANDADOS: LEIDY CAROLINA RAMÍREZ AGUIRRE
PROVIDENCIA: SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA
RADICACIÓN: 2020-00452-00

JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, tres (03) 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.”*

I- ASUNTO:

INMUEBLES Y RENTAS DE SANTANDER S.A.S, con NIT 901.136.817, representada legalmente por JUAN GARCIA JAIMES identificado con cédula de ciudadanía No. 1.102.715.137, a través de apoderada judicial, instauró demanda de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO en contra de la señora LEIDY CAROLINA RAMÍREZ AGUIRRE identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.098.689.316; 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 21 B # 99 -19, BARRIO FONTANA EDIFICIO TREBOLI P.H. LOCAL 1 - BUCARAMANGA -SANTANDER, cuyas características y linderos se establecen en la demanda inicial, y finalmente se condene en el pago de costas a la parte demandada..

II- ANTECEDENTES:



Fundamenta la parte actora sus peticiones aduciendo la existencia de un contrato de arrendamiento pactado con la demandada desde el 22 de noviembre de 2019, en el cual se estableció un canon de arrendamiento por TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MTCE (\$380.000), junto con la cuota de administración que actualmente es por la suma de CUARENTA MIL PESOS MTCE (\$40.000); así mismo, ostenta que a partir del incumplimiento de la demandada en el pago de las expensas y adeudando cánones de arrendamiento de julio, agosto, septiembre y octubre, de 2019; como consecuencia del incumplimiento hay lugar al cobro de la cláusula penal establecida de manera anticipada en la cláusula vigésima del contrato de arrendamiento por el monto equivalente a tres cánones de arrendamiento, esto es UN MILLÓN CIENTO CUARENTA MIL PESOS MTCE (\$1,140,000).

La demanda por reunir los requisitos de ley fue admitida por auto del 10 de noviembre de 2020 y de ella, se corrió traslado al extremo pasivo notificándosele según lo establecido en el decreto 806 de 2020 el día 04 de diciembre 2020, quien no contestó, dejando vencer el término sin oposición a las pretensiones.

Consideraciones sobre la notificación de la demandada

Dentro del marco de la emergencia sanitaria y para permitir el acceso a la administración de la justicia, el presidente expidió el Decreto 806 de 2020. Para el asunto de marras, es necesario traer a colación dos artículos en particular.

*“ARTÍCULO 6. Demanda.
(...)*

En cualquier jurisdicción, incluido el proceso arbitral y las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales, salvo cuando se



*soliciten medidas cautelares previas o se desconozca el lugar donde recibirá notificaciones el demandado, el demandante, al presentar la demanda, simultáneamente deberá enviar por medio electrónico copia de ella y de sus anexos a los demandados. Del mismo modo deberá proceder el demandante cuando al inadmitirse la demanda presente el escrito de subsanación. El secretario o el funcionario que haga sus veces velará por el cumplimiento de este deber, sin cuya acreditación la autoridad judicial inadmitirá la demanda. **De no conocerse el canal de digital de la parte demandada, se acreditará con la demanda el envío físico de la misma con sus anexos.***

En caso de que el demandante haya remitido copia de la demanda con todos sus anexos al demandado, al admitirse la demanda la notificación personal se limitará al envío del auto admisorio al demandado.

ARTÍCULO 8. Notificaciones personales. *Las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual. Los anexos que deban entregarse para un traslado se enviarán por el mismo medio.*

El interesado afirmará bajo la gravedad del juramento, que se entenderá prestado con la petición, que la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, informará la forma como la obtuvo y allegará las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar.

La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación.”

La norma en comento prevé que, al interponerse una demanda, deberá enviarse copia de esta al contendor, salvo que se soliciten medidas cautelares o se desconozca la ubicación del extremo pasivo. Dicha actuación se surtirá mediante correo electrónico y de desconocerse se remitirá a la dirección física.

En el caso de marras, la accionante, al incoar la presente acción, envió al e-mail



denunciado como de la demandada, esto es, marcej88@hotmail.com, y posteriormente envió el auto admisorio de la demanda, es decir con el citado decreto quedó notificada a los dos días siguientes. Bajo esta óptica, lejos de evidenciarse algún tipo de vulneración al derecho de defensa y contradicción, lo que se erige palmario es la protección a esas prerrogativas.

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 21 B # 99 -19, BARRIO FONTANA EDIFICIO TREBOLI P.H. LOCAL 1 -BUCARAMANGA -SANTANDER, que da cuenta del canon de arrendamiento fijado entre las partes y su periodicidad en el pago. (Folios 26 a 36).

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 éste 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 iudice satisfechos los presupuestos jurídicos-normativos necesarios para acceder a las pretensiones de la demanda de restitución de inmueble arrendado?

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 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 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 cláusula 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 accesoria», 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 vigésima la cláusula penal por el valor correspondiente a tres meses de arrendamiento, en caso que el arrendatario incumpliera con las obligaciones a su cargo, lo que está acreditado en lo que concierne a la demandada LEIDY CAROLINA RAMÍREZ AGUIRRE, en virtud del negocio jurídico suscrito.

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, se condenará a la señora LEIDY CAROLINA RAMÍREZ AGUIRRE, a pagar al demandante la suma UN MILLÓN CIENTO CUARENTA MIL PESOS MTCE (\$1,140,000) 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 y fijando fecha para la diligencia de restitución del inmueble objeto de la Litis, si dentro del término fijado en el acápite resolutivo de la presente decisión, el demandado no efectúa la entrega voluntaria, situación que la parte actora pondrá 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 INMUEBLES Y RENTAS DE SANTANDER S.A.S y LEIDY CAROLINA RAMÍREZ AGUIRRE, respecto del inmueble ubicado en la CARRERA 21 B # 99 -19, BARRIO FONTANA EDIFICIO TREBOLI P.H. LOCAL 1 -BUCARAMANGA -SANTANDER, por lo expuesto en la motivación de la providencia.

SEGUNDO: DECLARAR que la demandada incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de julio a octubre de 2020, cada uno por valor de \$380.000, más cuotas de administración, cada una por un monto de \$40.000 causadas durante el mismo periodo que los cánones, respecto del inmueble ya especificado en el numeral primero.

TERCERO: CONDENAR al demandado al pago de la cláusula penal, derivada de este contrato, a favor de la demandante INMUEBLES Y RENTAS DE SANTANDER S.A.S; por valor de tres (3) cánones de arrendamiento a la fecha de incumplimiento, esto es, la suma de UN MILLÓN CIENTO CUARENTA MIL PESOS MTCE (\$1,140,000) de acuerdo a lo expuesto en la motivación.

CUARTO: DECRETAR LA RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO identificado en la demanda inicial.

QUINTO: ORDENAR a la demandada que, en el término de tres días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, restituya al demandante



el Inmueble y haga entrega del mismo debidamente desocupado e incluso entregue las llaves del bien.

SEXTO: En caso de omitirse por la demandada lo ordenado anteriormente, de conformidad con el inciso tercero del artículo 38 del C.G.P y de conformidad con los artículos 37 y 38 del C.G.P, éste último adicionado por el canon 1° de la Ley 2030 de 2020, se dispone COMISIONAR al ALCALDE DE BUCARAMANGA, para que realice la diligencia de RESTITUCION del inmueble ubicado en la CARRERA 21 B # 99 -19, BARRIO FONTANA EDIFICIO TREBOLI P.H. LOCAL 1 -BUCARAMANGA -SANTANDER, al comisionado se le conceden las facultades del art. 40 del C. G. del P., incluso para sub comisionar, designar, posesionar al secuestre, fijar fecha y hora para la práctica de la diligencia y todas las necesarias para llevar a cabo la labor encomendada.

Adviértase que en caso de no atender de manera positiva la presente orden judicial, el comisionado deberá manifestar de manera inmediata el fundamento jurídico para ello.

Asimismo, solicítase la colaboración al funcionario comisionado, para que dentro de la diligencia se prevenga al auxiliar de la justicia designado, en el sentido de que deberá rendir cuentas detalladas de su gestión y presentar un informe documentado, con fotografías donde se evidencie el estado actual del inmueble, las deudas por servicios público se impuesto predial y otros a cargo de los bienes. Dicho informe deberá allegarse al Despacho Comisionado o al Juzgado, en un término no superior a diez (10) días, luego de practicada la diligencia.

Finalmente, adviértase al funcionario comisionado que en caso de retardo
Palacio de Justicia- Primer piso - Bucaramanga Tel. 6704424
j14cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co



injustificado en el en el cumplimiento de la comisión será sancionado con multa de cinco (5) a diez (10) SMLMV, conforme lo dispuesto en el artículo 39 del C. G. del. P.

SEPTIMO: Se nombra como SECUESTRE de la Lista de Auxiliares de la Justicia que se lleva en este Juzgado a LUZ MIREYA AFANADOR a quien se le deberá comunicar su designación conforme lo dispone el art. 49 C.G.P. Con los insertos del caso líbrese el despacho respectivo. Fijense como Honorarios del Secuestre. Fijense como Honorarios del Secuestre (\$205.000=).

Líbrese los insertos correspondientes. Se advierte que en virtud de lo dispuesto por el artículo 11 del Decreto Legislativo 806 de 2020, corresponde a la Secretaría del despacho la remisión como mensaje de datos del Oficio que comunica el decreto de la medida cautelar.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICO A LAS PARTES ANOTÁNDOLO EN EL ESTADO No. 17 QUE SE FIJO EL DIA: 04 DE FEBRERO DE 2021

EDNA MARGARITA MARIN ARIZA
SECRETARIA

GEOVANNY ANDRES PINEDA LEGUIZAMO
JUEZ

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:

307a66b85511d1e83663c037768e097e2d5f76edfba2dd5ab411e5677fc41f57

Documento generado en 03/02/2021 04:12:30 PM

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