



PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE  
DEMANDANTE: CRISTOBAL VILA DURAN  
DEMANDADOS: HECTOR DARIO CARVAJAL, LIBIA HELENA  
CRIADO ANGARITA, LUZ EMERITA JAIMES  
MARTINEZ Y MARY ALEJANDRA MENDOZA JAIMES  
PROVIDENCIA: SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA  
RADICACIÓN: 2021-00023-00

JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, veinticuatro (24) de enero de dos mil veintidós (2022)

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:

CRISTOBAL VILA DURAN, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.614.132, a través de apoderado judicial, instauró demanda de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO en contra de HECTOR DARIO CARVAJAL CC No. 91.540.790, LIBIA HELENA CRIADO ANGARITA CC 37.315.905, LUZ EMERITA JAIMES MARTINEZ CC No.63.465.299 Y MARY ALEJANDRA MENDOZA JAIMES CC No. 1.098.674.661; 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 bien inmueble ubicado en la Carrera 26 No. 33-94 local No.4 primera planta del conjunto residencial Palos de Moguer del municipio de B/manga, teniendo en cuenta que, de los hechos



De la demanda se observa que la causal de restitución invocada es MORA, 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 los demandados desde el 01 de abril de 2015, en el cual se estableció un canon de arrendamiento por UN MILLON QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS CON 90/100 MTCE (\$1.585.995,90); así mismo, ostenta que a partir del incumplimiento del demandado en el pago de las expensas y adeudando cánones de arrendamiento de mayo a diciembre de 2020 y el monto de \$1.033.250,00 por cuotas de administración de mayo a diciembre de 2020 y los cánones y cuotas de administración que se sigan causando mientras permanezca en el inmueble.

La demanda por reunir los requisitos de ley fue admitida por auto del 03 de marzo de 2021, una vez subsanada y de ella, se corrió traslado al extremo al extremo pasivo notificándosele personalmente a los demandados, así:

### 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, el accionante, al admitirse la acción, envió al e-mail denunciado como del demandado HECTOR DARIO CARVAJAL, esto es, [dc.producciones@hotmail.com](mailto:dc.producciones@hotmail.com) y a la demandada LUZ EMERITA JAIMES MARTINEZ a su correo electrónico [luzjaimes@hotmail.com](mailto:luzjaimes@hotmail.com), se notifican el 6 de mayo de 2021; es decir con el citado decreto quedó notificada a los dos días siguientes.

Así mismo, se notifica por conducta concluyente en auto de 21 de octubre de 2021 a las demandadas LIBIA ELENA CRIADO ANGARITA Y MARY ALEJANDRA MENDOZA JAIMES.

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, observa con 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 26 No. 33-94 local No.4 primera planta del conjunto residencial Palos de Moguer del municipio de B/manga, que da cuenta del canon de arrendamiento fijado entre las partes y su periodicidad en el pago. (01 Demanda, 02 Anexos).
- El inmueble reseñado en el numeral anterior, se encuentra en poder de la parte demandada, quien no desvirtuó ninguno de los hechos planteados en el escrito genitor, si bien hizo defensa en su favor, la pasiva no desvirtuó, ni ejerció oposición alguna frente a los hechos advertidos en el libelo introductorio, toda vez, que no será oído al no acatar lo establecido en el 4 del artículo 384 del CGP-.

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 de restitución de inmueble arrendado?

En el caso que ocupa la atención de esta dependencia judicial, se observa que las pretensiones de la demanda tienen vocación de prosperidad, por las siguientes razones:

### 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:

Palacio de Justicia- Primer piso - Bucaramanga Tel. 6704424  
j14cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co



*“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.

Finalmente, en lo que respecta a la cláusula penal por incumplimiento, es de advertir que esta constituye una estimación anticipada de perjuicios que puede ser de naturaleza moratoria o compensatoria, por la no ejecución del contrato o por retardar la obligación principal.

Al respecto, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha sentado;



“En el sistema del Código Civil Colombiano, el régimen de la cláusula penal está definido por los artículos 1592 a 1601, entendiéndose en el primero de los artículos por *“cláusula penal” “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”*.”

Según esta definición, la cláusula penal implica una liquidación de los perjuicios por la no ejecución o el retardo de la obligación principal, realizada directamente por las partes, de manera anticipada y con un *“carácter estimativo y aproximado”*, que en principio debe considerarse *“equitativo”*, sin perjuicio, eso sí, de la acción de rebaja que consagra el art. 1601 del C. Civil (...)

*(...) “Entendida pues la cláusula penal como el negocio constitutivo de una prestación penal de contenido patrimonial, fijada por los contratantes, de ordinario con la intención de indemnizar al acreedor por el incumplimiento o por el cumplimiento defectuoso de una obligación, por norma general se le aprecia a dicha prestación como compensatoria de los daños y perjuicios que sufre el contratante cumplido, los cuales, en virtud de la convención celebrada previamente entre las partes, no tienen que ser objeto de prueba dentro del juicio respectivo, toda vez que, como se dijo, la pena estipulada es una apreciación anticipada de los susodichos perjuicios, destinada en cuanto tal a facilitar su exigibilidad.”<sup>1</sup>*

Tenemos así que dentro del proceso se observa que el 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 lid.

---

<sup>1</sup> Expediente No. C-4823. Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil y Agraria. 23 de junio de 2000.  
Palacio de Justicia- Primer piso - Bucaramanga Tel. 6704424  
j14cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co



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 CRISTOBAL VILA DURAN Y contra HECTOR DARIO CARVAJAL, LIBIA HELENA CRIADO ANGARITA, LUZ EMERITA JAIMES MARTINEZ Y MARY ALEJANDRA MENDOZA JAIMES; respecto del inmueble ubicado en la Carrera 26 No. 33-94 local No.4 primera planta del conjunto residencial Palos de Moguer del municipio de B/manga, -Santander, por lo expuesto en la motivación de la providencia.

SEGUNDO: DECLARAR que los demandados incurrieron en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de mayo a diciembre de 2020 cada uno por valor de \$1.585.995,90 y \$1.033.250, oo por cuotas de



administración de mayo a diciembre de 2020 y los cánones y cuotas de administración que se sigan causando mientras permanezca en el inmueble.

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

CUARTO: ORDENAR a la parte 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.

QUINTO: 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 26 No. 33-94 local No.4 primera planta del conjunto residencial Palos de Moguer del municipio de B/manga,- 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.

Así mismo, 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 injustificado 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.

SEXTO: 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 librese el despacho respectivo. Fíjense como Honorarios del Secuestre. Fíjense como Honorarios del Secuestre (\$267.000=).

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.

SEPTIMO: RECONOCER a favor del demandante y a cargo de los demandados, la suma de CUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOSCON 70/100 MCTE (\$4.757.987,70), por concepto de clausula penal pactada en el contrato de arrendamiento.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

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

OCTAVO: CONDENAR a la demandada a pagar las costas del proceso a favor de la parte demandante. Tásense por secretaria.

NOVENO: Cumplido lo anterior, archívense las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**ERIKA MAGALI PALENCIA**

**Juez**

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICO A LAS PARTES  
ANOTÁNDOLO EN EL ESTADO No. 011 QUE SE  
FIJO EL DIA: 25 de enero de 2022

GINA MARCELA LOPEZ CASTELBLANCO  
SECRETARIA