



PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
RADICADO: 68001-40-03-001-2023-00516-00  
DEMANDANTE: NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIA E.U  
DEMANDADO: DONOVAN DAVID PAVA LÓPEZ  
PAOLA ANDREA WALTEROS SANTANDER

---

## JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, cinco (05) de abril de dos mil veinticuatro (2.024).

Se procede a proferir sentencia escrita con apego a lo reglado en el artículo 390 del C.G.P dentro del proceso referenciado en el epígrafe, en razón a que no concurren vicios que puedan generar nulidad de lo actuado y que, además, están presentes los presupuestos procesales esenciales.

### ANTECEDENTES

#### ❖ LA DEMANDA:

La entidad **NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIA E.U.**, mediante apoderada judicial, presentó demanda de restitución de inmueble arrendado, en contra de **DONOVAN DAVID PAVA LÓPEZ** y **PAOLA ANDREA WALTEROS SANTANDER**, pidiendo que se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

“

**PRIMERA:** los arrendatarios se encuentran en MORA de pagar los cánones de arrendamiento que dan lugar a solicitar a Usted se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIA E.U** y los demandados **DONOVAN DAVID PAVA LOPEZ** y **PAOLA ANDREA WALTEROS SANTANDER** de las condiciones civiles ya expresadas en el primer acápite de la demanda.

**SEGUNDA:** Así mismo solicito se sirva ordenar la restitución por parte del demandado a favor de **NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIA E.U** representada en esta acto por **PEDRO ALONSO VARGAS ACOSTA**, del inmueble ubicado en la **CALLE 36 NO. 34 - 60 APARTAMENTO 501 Y PARQUEADERO EXCLUSIVO 501 EDIFICIO ONIX II P.H. DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** cuyos linderos se anexan.

**TERCERA:** Sírvase fijar fecha y hora para esta diligencia, colocándolo a disposición de la suscrita como representante de **NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIA E.U** y haciéndome entrega de las llaves en caso de que el demandado no haga entrega del mismo.

**CUARTA:** Que se ordene el pago de la suma de **\$3.900.000.00**, por concepto de tres cánones de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o cumplimiento tardío, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula **DECIMA OCTAVA**.

**QUINTA:** Condénese a la parte demandada al pago de las costas procesales y agencias en derecho por usted fijadas.

**SEXTA:** Reconózcame personería para actuar en este proceso como apoderada judicial de **NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIA E.U**.

(...)”



Los hechos que la parte demandante impetró como fundamento de las anteriores pretensiones, quedan sustancialmente comprendidos en estas afirmaciones:

Que entre la parte demandante y la demandada se firmó un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la "(...) *Calle 36 No. 34-60 Apartamento 501 y parqueadero exclusivo 501 Edificio Onix II P.H del municipio de Bucaramanga*", pactándose como término "(...) *de duración del contrato celebrado un año, contados a partir del 01 de Junio del 2022, mediante el pago de \$1.150.000.00 mensuales como renta (...) que el arrendatario debían pagar a mi mandante NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIA E.U por mensualidades anticipadas los primeros cinco (05) días de cada mes calendario*".

Que el valor del canon de arrendamiento actual es de (\$1.300.000.00).

Que la parte demandada ha incumplido sus deberes contractuales desde el mes de diciembre del año 2.022 hasta agosto de 2.023.

### ACTUACIÓN PROCESAL

#### ❖ DE LA ADMISIÓN:

Mediante auto de fecha 17/10/2023, se admitió la demanda ordenándose allí:  
1) la notificación de la parte demandada para que ejerciera su derecho de defensa y contradicción, advirtiéndosele además a dicho extremo procesal que para ser oída en el trámite del proceso debía cumplir con la carga establecida en el numeral 4º del artículo 384 del C.G.P.

#### ❖ DE LA NOTIFICACIÓN DE LA DEMANDADA Y SU FALTA DE OPOSICIÓN:

La parte demandada **DONOVAN DAVID PAVA LÓPEZ** y **PAOLA ANDREA WALTEROS SANTANDER**, se notificaron del auto admisorio de la demanda, mediante el trámite que contempla el artículo 8º de la Ley 2213 de 2022; notificación que fue recibida para el día **23/01/2024**.

Es de destacar, que transcurrido el término concedido no se ejerció ningún tipo de defensa por la demandada en contra de la acción de restitución impetrada.



## **CONSIDERACIONES**

Como se advirtió en líneas iniciales no se aprecia ninguna irregularidad que vicie de nulidad total o parcial lo actuado, por lo que se procede a decidir de mérito la controversia sometida a conocimiento de la jurisdicción ordinaria, teniendo en cuenta que se hallan reunidos los presupuestos procesales de capacidad para ser parte o capacidad sustancial, capacidad para comparecer al proceso o capacidad adjetiva. De igual forma, se encuentran configurados los presupuestos de competencia y demanda en forma idónea, por lo que no hay lugar a reparo alguno en este sentido. Por último, las partes se encuentran debidamente representadas y se observaron en el trámite todas las garantías constitucionales y legales para asegurarles a los justiciables sus derechos fundamentales.

### **1. ASPECTOS PRELIMINARES:**

Revisado el diligenciamiento, el Despacho procede a señalar que la parte demandada **DONOVAN DAVID PAVA LÓPEZ** y **PAOLA ANDREA WALTEROS SANTANDER** a lo largo del decurso de este trámite, no ejercieron oposición contra la acción impetrada en su contra como tampoco cumplieron con la carga impuesta para ser oídos en el proceso, como lo ordenan los incisos 2º y 3º del numeral 4º del artículo 384 del C.G.P. Por tanto, se procederá a analizar si se puede dar aplicación al numeral 3º del artículo 384 del C.G.P., el cual estipula: *“(…) 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”*.

### **2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS PARA DECIDIR LA DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO:**

Del contenido del artículo 1602 del Código Civil, se desprende que las estipulaciones acordadas informan en cada caso las obligaciones y los derechos establecidos en la convención; por consiguiente lo estipulado es ley para las partes, siempre y cuando no contravenga disposiciones de orden público. La Ley, en primer lugar le otorga relevancia y efectos jurídicos a la voluntad de las partes, y sólo a falta de ésta, se aplican las normas sustanciales, las que vienen a suplir la voluntad de los intervinientes en el acuerdo.

Conforme a la doctrina son elementos de la esencia del contrato aquellos que se refieren a la existencia misma del acto o declaración de voluntad, de modo que sin su participación el contrato no nace, o degenera en otro diferente, artículo 1501 de Código Civil.



Así, son de la esencia del contrato de arrendamiento, de un lado una cosa cuyo uso o goce concede una de las partes a la otra o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra, y del otro, el precio que se debe pagar por ese goce, obra o servicio. El primer caso, que es el que nos interesa, la concesión del goce o uso de la cosa y el precio que por ella se paga, amén del consentimiento de las partes que lo celebran, son los elementos esenciales del contrato de arrendamiento de cosas.

El contrato de arrendamiento tiene las siguientes características: es bilateral, oneroso, consensual, conmutativo, de tracto sucesivo, principal y nominado. Es bilateral porque genera obligaciones recíprocas como son las del arrendador, de entregar al arrendatario la cosa arrendada y procurarle a éste el uso y goce de ella y las del arrendatario, de conservar la cosa en el estado en que la recibió, pagar el precio del arrendamiento y devolverla al arrendador al término del contrato de arrendamiento; y es consensual porque se perfecciona por el simple consentimiento de las partes, por el mero acuerdo sobre la cosa y el precio. Por consiguiente no es un contrato solemne y al no serlo no necesita ser probado por escrito. Su prueba, su existencia, admite libertad probatoria, incluyendo la testimonial.

Las partes en el contrato de arrendamiento de cosas son: la que da el goce de ellas, parte que se llama arrendador y la que da el precio por ese goce, parte que se llama arrendatario, como lo determina el artículo 1977 del código civil.

Las obligaciones del arrendatario se establecen teniendo en cuenta la naturaleza del contrato y las disposiciones del Código Civil. Dichas obligaciones se encuentran en los artículos 1996 a 2007. Entre ellas nos permitimos citar: a)- Usar y gozar la cosa de acuerdo a lo que de modo expreso hayan pactado las partes en el contrato o resulte del espíritu del mismo, y a falta de tal estipulación según la naturaleza de la cosa arrendada (artículos 1996 y 1602 del código civil); b)- Conservar la cosa según lo disponen los artículos 1604 y 1997 del código civil; c) – Pagar el precio o renta. Esta, como anotamos anteriormente constituye elemento esencial del arrendamiento, ya que el arrendador hace entrega de la cosa porque espera recibir un beneficio o renta de parte de arrendatario, por el uso y goce de aquella. Es de anotar, además, que el pago del precio o renta exige los siguientes requisitos: a) Que el arrendatario se obligue a pagar la suma de dinero (o los frutos naturales) en la cantidad determinada o determinable que se convenga en los incrementos a que hubiere lugar. b) – Que se pague al arrendador o a su representante legal o voluntario o a la persona señalada por él. c)- Que se pague en el tiempo y en la forma estipulada. d)- Que se realice en el lugar acordado y en

su defecto en la forma convenida por las partes. El pago de la renta o precio solo surte efectos de pago cuando se hace bajo la plenitud de las formas previstas en el contrato o señaladas por la ley. Otra de las obligaciones del arrendatario es la de restituir la cosa a la terminación del contrato, ya que en este contrato la cosa se entrega a título precario.

### 3. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA:

Este presupuesto consiste en la razón que se debe tener para el litigio, la cual se concreta sólo de dos maneras: una, en ser el titular del derecho pretendido, es decir, "*legitimación en la causa por activa*"; y, la otra, en ser el sujeto llamado por la fuente del derecho sustancial a sostener ese derecho que reclama el demandante, o sea la "*legitimación en la causa por pasiva*".

Respecto a la legitimación en la causa por activa dentro de los procesos de restitución de inmueble arrendado, encontramos que la misma la alberga, quien tenga la calidad de arrendador. A su vez, la parte pasiva estará en cabeza del arrendatario que ostente la cosa entregada a título de tenencia.

De acuerdo con el documento que obra dentro del proceso, encontramos un contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito entre la entidad **NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIA E.U.** como arrendadora **DONOVAN DAVID PAVA LÓPEZ** como arrendatario y **PAOLA ANDREA WALTEROS SANTANDER** como codeudora solidaria, siendo entonces éstas mismas personas los sujetos procesales que se identifican en el pleito como demandante y demandada.

En este orden, existe identidad entre la persona que figura como actor y a quien la ley le otorga el derecho a pedir la restitución de la cosa por incumplimiento de la contraparte. Asimismo, hay identidad entre la parte demandada **DONOVAN DAVID PAVA LÓPEZ** (arrendatario), a quien se le puede exigir una obligación correlativa, esto es, que restituya la cosa, resultando entonces de ese modo acreditada la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva en el proceso.

Ahora bien, la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva que se encontró probada atrás frente a la demandante **NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIA E.U.** y el demandado **DONOVAN DAVID PAVA LÓPEZ**, no se puede predicar respecto de la demandada **PAOLA ANDREA WALTEROS SANTANDER**, pues ésta, según el contrato de arrendamiento traído al proceso, aparece como "DEUDORES SOLIDARIOS", es decir, como una mera garante de las



obligaciones adquiridas por el arrendatario; pero, por dicha circunstancia la persona en cuestión no se le puede enrostrar la calidad de –arrendatario-.

En suma, si la demandada **PAOLA ANDREA WALTEROS SANTANDER** aparece dentro del contrato de arrendamiento tan solamente como deudora solidaria, es decir, simple garante de las obligaciones adquiridas por el arrendatario **DONOVAN DAVID PAVA LÓPEZ**, ésta carece de legitimación en la causa por pasiva dentro de este proceso, y de contera el negar las súplicas de la demanda se impone frente a ella. Precisamente, sobre este punto la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia de fecha 14 de agosto de 1995 con ponencia del DR. NICOLAS BECHARA SIMANCAS, expuso:

*“1) La legitimación en la causa, es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal. Su ausencia, no puede originar ataque en casación tendiente a la obtención de fallo inhibitorio.*

*2) si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedor.*

*3) Es deber del juzgador decidir en el fondo las controversias de que conoce, a menos que le sea imposible hacerlo por existir impedimentos procesales, como ocurre cuando faltan los presupuestos de capacidad para ser parte o demanda en forma.*

*4) Según concepto de Chiovenda, acogido por la Corte, la legitimatio ad causam consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). “(Instituciones de derecho Procesal Civil, I, 185)”*

*Quando el tratadista italiano y la Corte hablan de “acción” no está empleando ese vocablo en el sentido técnico procesal, esto es como el derecho subjetivo público que asiste a toda persona para obtener la justa aplicación de la ley en caso concreto y, que tiene como sujeto pasivo al Estado, sino como sinónimo de “pretensión”, que se ejercita frente al demandado.*

*5) Si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquel, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando este demanda a quien no es poseedor...”*

Lo anterior se acompasa con lo que la doctrina especializada ha señalado al respecto en lo que concierne a los procesos de restitución como el que aquí nos convoca, en cuanto a que: *“No hay discrepancia alguna respecto de la solidaridad de los arrendatarios y arrendadores a las prestaciones económicas, pero la situación es diferente en lo relacionado con la obligación de restituir el inmueble en*

*cabeza de cualquiera de los arrendatarios, pues tal carga solamente puede y debe serle exigida a quien tenga la cosa en su poder, porque es el único habilitado para restituirla.”<sup>1</sup>*

De esta manera, se deja zanjado el tema de la legitimación en la causa de los sujetos que concurren a este proceso de restitución de inmueble arrendado.

#### **4. VERIFICACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS PARA DICTAR SENTENCIA AL TENOR DE LO ESTIPULADO EN EL NUMERAL 3º DEL ARTÍCULO 384 DEL C.G.P:**

Establece el artículo 278 del C.G.P que, en cualquier estado del proceso, el Juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en varios eventos, siendo uno de ellos cuando no hubiere pruebas por practicar.

Por su parte, el inciso 2º del párrafo 3º del artículo 390 de la obra procesal en comento, permite que el Juez dentro de los procesos verbales sumarios como el aquí ventilado pueda dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392 ídem, 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.

De igual forma, el artículo 384 del código de los ritos civiles preceptúa que en materia de procesos de restitución de inmueble arrendado a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria; disponiendo la norma en comento igualmente que si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

En resumen, tenemos que la única posibilidad para dictar sentencia de plano y escrita dentro de una restitución de inmueble arrendado, es que se trate de un proceso verbal sumario en donde no exista oposición por parte de los demandados y se halle la plena prueba del contrato de arrendamiento, así lo enseña el recuento normativo realizado con anterioridad.

Pues bien, para el caso en concreto tenemos que con la demanda se aportó la prueba sumaria que exige el artículo 384 del C.G.P, esto es, el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, a través de la cual se demuestra plenamente la

---

<sup>1</sup> BEJARANO GUZMÁN, Ramiro; *Proceso de Restitución del inmueble arrendado. En: Declarativos, Ejecutivos y Arbitrales, Quinta Edición, Bogotá D.C. Editorial TEMIS, 2011, P. 275.*

relación contractual existente entre la parte demandante (arrendador) y la demandada (arrendataria).

Los aspectos transcritos y todos los demás contenidos en el contrato traído al proceso, constituyen ley para las partes, por cuanto no contravienen leyes de orden público (art. 1602 del C.C).

De este modo, tenemos que la parte demandante alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento el **NO** pago por la parte demandada de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de diciembre de 2.022.

Así, la ley sustantiva (artículo 1546 del Código Civil), prevé que el incumplimiento de las obligaciones contractuales -como lo es la mora en el pago de los cánones- da lugar a la terminación del contrato. Por ende, el motivo alegado se subsume en la preceptiva legal. La causal de no pago, constituye una negación indefinida, que como tal no requiere de prueba. Esto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 167 del Código General del Proceso. Lo contrario, valga decir, el pago a cabalidad, debe alegarse y demostrarse por la parte arrendataria, situación que brilla por su ausencia en este proceso.

En efecto, la parte demandada **DONOVAN DAVID PAVA LÓPEZ** -en calidad de arrendatario- en línea de principio, debió demostrar que no estaba incurso en la causal de mora que conllevarse a la terminación del contrato de arrendamiento, tal y como lo alega la parte actora, o en su defecto debió presentar excepciones contra la acción judicial planteada con el ánimo de fulminarla de algún modo; carga, que no se cumplió, pues la parte arrendataria luego de ser notificada de la admisión de la causa, guardó absoluto silencio. Por tanto, lo natural es que se dicte sentencia, al no existir oposición.

De esta manera, se concluye que al no existir oposición por parte de la demandada y al hallarse la plena prueba del contrato de arrendamiento, lo imponerse aquí es dar por terminado el contrato de arrendamiento y ordenar la respectiva restitución del inmueble a su arrendador.

**5. DE LA PRETENSIÓN DE CONDENA A LA PARTE DEMANDADA POR CONCEPTO DE LA CLÁUSULA PENAL PACTADA DENTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:**



El Despacho procede a emitir pronunciamiento acerca de la cuarta pretensión consignada en el escrito de la demanda, la cual gira en que se produzca la siguiente condena:

“  
**CUARTA: Que se ordene el pago de la suma de \$3.900.000.00, por concepto de tres cánones de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o cumplimiento tardío, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula DECIMA OCTAVA.**

En lo que respecta a la cláusula penal que fue pactada dentro del contrato de arrendamiento arrimado al proceso en la que se expone

“  
iniciación del contrato. **DECIMA OCTAVA: CLAUSULA PENAL O DE INCUMPLIMIENTO.** El incumplimiento o el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que contrae EL ARRENDATARIO por este documento y que éstas generen la terminación anticipada del contrato de arrendamiento durante su periodo inicial o sus prorrogas, le acarrearán, por ese incumplimiento o por el cumplimiento tardío, el pago de una suma igual a tres (3) cánones de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento causado a título de pena, exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que trata los artículos 1594 y 1595 del Código Civil o lo establecido en el numeral 4 del artículo 24 capítulo VII de la ley 820 de 2003 o cualquier otra disposición que así los contemplen, derechos estos a los que renuncia expresamente EL ARRENDATARIO y sin que su cobro implique la extinción de la obligación principal o de cualquiera de las obligaciones derivadas del contrato y sin perjuicio del cobro de las demás indemnizaciones que ese incumplimiento o el cumplimiento tardío, causen. **DECIMA NOVENA:- MERITO EJECUTIVO:** El presente contrato

”  
se debe precisar que como estimación anticipada de perjuicios pactada o pena propiamente dicha (artículos 1592 y 1600 del Código Civil), es posible acumular dicha pretensión a la terminación del contrato de arrendamiento y a la restitución del inmueble. Esto por cuanto la estructura del proceso de restitución del inmueble permite, dado su carácter declarativo, decidir cuestiones relacionadas con la pretensión principal de terminación y la orden de restitución. Así, nada impide que, si se demanda la terminación del contrato debido al notorio incumplimiento de los deberes de cuidado por parte del arrendatario, puede solicitarse, como pretensión adicional, que además de la restitución se le condene al pago de los perjuicios derivados por el incumplimiento.

De tal manera, que es totalmente posible que en los procesos de restitución de inmueble arrendado se entre a verificar si efectivamente se puede reconocer a título de indemnización la cláusula penal estipulada dentro de los contratos de arrendamiento.

Ahora bien, el artículo 1592 del C.C. enseña: “*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*”. Así mismo, el artículo 1599 de dicha codificación permite saber: “*Exigibilidad de la pena. Habrá lugar a exigir la pena en todos los casos en*



*que se hubiese estipulado sin que pueda alegarse por el deudor que la inejecución de lo pactado, no ha inferido perjuicio al acreedor o le ha producido beneficio”.*

Atendiendo lo precitado, se tiene que en los contratos bilaterales se puede pactar una pena a cargo de la parte que haya incumplido, tal como se hizo en el contrato de arrendamiento traído a este proceso, en donde se contempla la cláusula arriba transcrita. Luego, tratándose de la responsabilidad que se funda en el incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, por el no pago de los cánones de arrendamiento celebrado entre las partes, resulta imperativo para este Despacho determinar previamente qué clase de cláusula penal es la que se quiere hacer valer ante el aparato judicial.

En este sentido, se tiene que llamar en nuestro auxilio lo propuesto en el libro “DE LOS NEGOCIOS JURIDICOS EN EL DERECHO COLOMBIANO Generalidades Contractuales”, en el que con lujo de detalles se explica lo propuesto:

*“De la cláusula penal podemos decir que hay dos especies de ella, posibles en nuestro derecho, de connotación diversa:*

*a) Como pacto anticipado de perjuicios: esta naturaleza se presume de toda cláusula penal según se desprende de los artículos 1594, 1596 y 1600 del Código Civil. A su vez, esta especie de cláusula penal admite dos modalidades: la que se refiere a los perjuicios compensatorios (por la inejecución del contrato) y la que atañe a los perjuicios moratorios, susceptible de reclamo aún por el simple retardo, pero cuanto se ha pactado expresamente que se trata de esta modalidad. Si la cláusula no es expresamente moratoria se entenderá compensatoria, de acuerdo con las reglas del artículo 1594 del Código Civil. En efecto, la cláusula penal, de acuerdo con este artículo, no puede cobrarse junto con la obligación principal, pues siempre reemplaza la inejecución de ésta: es compensatoria; en los casos en que la cláusula penal compensatoria es de un valor muy bajo, inferior al monto de los perjuicios, el acreedor puede optar por éstos y desechar aquélla, según lo autoriza el artículo 1600, ib. Pero si las partes estipulan expresamente que la cláusula penal se deberá por el simple retardo o, dicho de otra manera, que el pago de la obligación principal no exonera el de la cláusula penal moratoria (también en este caso*



*puede el acreedor optar entre cláusula penal o perjuicios, según el artículo 1600, ib).*

*b) Por otra parte está la cláusula penal, entendida como sanción o pena propiamente, naturaleza que nuestro legislador reservó para el evento en que las partes así lo estipulen (artículo 1600, ib). Si así ocurrió, puede cobrarse junto con los perjuicios, sean éstos moratorios o compensatorios. En esta hipótesis es indispensable, también, el pacto expreso.”<sup>2</sup>*

Las luces que brinda lo mencionado permiten detallar que la cláusula analizada dentro del contrato de arrendamiento fue pactada por las partes a título de pena, en caso de que los sujetos contractuales incumplieran una de las cláusulas previstas dentro del acuerdo, esto es, aquella que versa sobre el pago a tiempo de la renta.

Descubierto el matiz que trae consigo la cláusula penal, se procede a señalar con exactitud las obligaciones que fluyen del contrato frente a esta obligación.

Del material probatorio obrante en el expediente, se concluye con certeza que, ciertamente, la parte demandada incumplió con el pago de unos cánones de arrendamiento dentro del tiempo preestablecido en el contrato, tal y como lo propuso la parte actora, manifestación que no se desvirtuó dentro del decurso del proceso de ninguna forma.

Queda entonces demostrado que la parte demandada, incurrió en mora del pago de los cánones de arrendamiento, circunstancia que hace operable la mentada penalidad, pues, reitérese, la cláusula en cita, tal como lo señala el artículo 1592 del Código Civil, es una fórmula coercitiva del incumplimiento; dado su origen convencional constituye una ley para los contratantes no mutables por ser el mutuo acuerdo y autónomo de la voluntad expresado con toda conciencia en el contrato de arrendamiento.

En nuestro caso, como ya se analizó, la parte demandada incumplió su obligación de pagar cumplidamente los cánones de arrendamientos pactados, situación que le genera una responsabilidad para exigirle la cláusula convenida a título de pena. No está demás precisar que el extremo demandado no alegó que su contraparte contractual no hubiese cumplido con las obligaciones a cargo dentro

---

<sup>2</sup> Bohórquez, Orduz Antonio. Volumen 2º Ediciones Doctrina y Ley Ltda. Bogotá D.C, página 112.

del acuerdo, lo cual significa que el demandante arrendador estuvo atento a lo que le concernía cumplir en el convenio.

Son suficientes las consideraciones que preceden para condenar a la demandada **DONOVAN DAVID PAVA LÓPEZ** a pagar a la parte demandante la cláusula penal estipulada en el contrato traído al proceso, la cual asciende a la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$3.450.000.00)**, cantidad dineraria que aparece luego de multiplicar por tres el canon de arrendamiento causado para el momento en que se produjo el incumplimiento (diciembre de 2.022: \$1.150.000.00), siguiendo lo estipulado dentro de la mentada cláusula y lo expuesto en la demanda que no fue reprochado por la parte arrendataria.

#### 6. **CONSIDERACIONES FINALES:**

Se deja estipulado que, al prosperar las pretensiones de la demanda, en la forma y términos en que se explicó delantadamente, se procederá a condenar en costas al demandado **DONOVAN DAVID PAVA LÓPEZ** al tenor de lo reglado en el numeral 1º del artículo 365 del C.G.P. Por otra parte, el Despacho se abstendrá de condenar en costas a la parte demandante respecto a la prosperidad de la falta de legitimación en la causa por pasiva frente a la demandada **PAOLA ANDREA WALTEROS SANTANDER**, con ocasión de la autorización brindada en el numeral 8º del 365 del C.G.P, pues las mismas no se encuentran causadas.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad que le brinda la Ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** probada de manera oficiosa la “**FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA**” respecto de la demandada **PAOLA ANDREA WALTEROS SANTANDER**, según lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: DECLARAR** el **INCUMPLIMIENTO** de las obligaciones contractuales del demandado **DONOVAN DAVID PAVA LÓPEZ** como parte arrendataria en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito para el 16/05/2022 con la entidad demandante **NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIA E.U.**, siguiendo para ello lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.



**TERCERO: DECLARAR**, por las razones anteriores, **TERMINADO** el contrato de arrendamiento suscrito entre los sujetos procesales para el día 16/05/2022.

**CUARTO: ORDENAR** al demandado **DONOVAN DAVID PAVA LÓPEZ** que dentro de los cinco (5) días siguientes contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, proceda a **ENTREGARLE** a la parte demandante **NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIA E.U.** el bien inmueble ubicado en la Calle 36 No. 34-60 Apartamento 501 y parqueadero exclusivo 501 Edificio Onix II P.H del municipio de Bucaramanga -Santander. Si la parte demandada no realiza la entrega en el término mencionado, se procederá a realizarla directamente por este Juzgado, previo informe por la parte actora del incumplimiento a la orden proferida.

**QUINTO: CONDENAR** a la parte demandada **DONOVAN DAVID PAVA LÓPEZ** y a favor de la demandante **NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIA E.U.** al pago de la suma **TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$3.450.000.00)**, correspondiente al pago de la cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento.

**SEXTO: CONDENAR** al demandado **DONOVAN DAVID PAVA LÓPEZ** a pagar a favor de la demandante **NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIA E.U.** las costas que se causaron en este proceso. Tásense.

**SÉPTIMO: ABSTENERSE** de condenar en costas a la parte demandante, con ocasión de la declaración de la **"FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA"** respecto de la demandada **PAOLA ANDREA WALTEROS SANTANDER**, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**OCTAVO: FÍJENSE** al tenor del numeral 4º del artículo 366 del C.G.P, el valor de las agencias en derecho causadas en este proceso en la suma de **(\$1.300.000.00)**. Inclúyase dicho valor en la respectiva liquidación de costas que se debe producir a cargo de la parte demandada.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**IVÁN ALFONSO GAMARRA SERRANO**  
**JUEZ**



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL  
BUCARAMANGA- SANTANDER  
Palacio de Justicia Ofic. 231 - Tel. 6520028 ext. 4011  
e-mail: [j01cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co)

PRO

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

*La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO, el cual se fija en lugar visible de la secretaria del juzgado y en la página web de la Rama Judicial [www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)*

**Bucaramanga, 08 DE ABRIL DE 2024**

Firmado Por:

Ivan Alfonso Gamarra Serrano

Juez

Juzgado Municipal

Civil 001

Bucaramanga - Santander

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: **85f1c8f9c3cfe144a5fc6bb7c17063be09d1acf524430c1ea468cf55f58398e8**

Documento generado en 05/04/2024 12:59:05 p. m.

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>**