



PROCESO: VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
ARRENDADO  
RADICADO: 2021-00771-00  
DEMANDANTE: ALIANZA HORIZONTAL GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.  
DEMANDADO: YENDI TATIANA TOBON SANJUAN

## **JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

Bucaramanga, dieciocho (18) de julio de dos mil veintidós (2022)

### **ASUNTO**

Surtido el trámite legal de la instancia, compete definir en fallo de fondo el mérito de las pretensiones invocadas, de conformidad con el artículo 384 numeral 3 del C.G.P.

### **ANTECEDENTES**

1. Mediante libelo cuyo conocimiento correspondió previo reparto a este Despacho, la sociedad **ALIANZA HORIZONTAL GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.**, por conducto de apoderada judicial y mediante los trámites propios de un proceso de **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, demandó a **YENDI TATIANA TOBON SANJUAN**, identificada con la C.C. No. 60.445.524, con el fin de que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado sobre el inmueble ubicado en la CALLE 41 # 11 – 05, Centro Empresarial García Rovira, oficina 210, barrio García Rovira de Bucaramanga, Santander; en consecuencia, se disponga la devolución del bien, de ser el caso, mediante diligencia de lanzamiento. Así mismo, solicita se haga efectiva la cláusula penal.

Como causa petendi, adujo mora en el pago del canon de arrendamiento desde el mes de julio de 2021.

2. La instrucción fue admitida mediante auto proferido el pasado 12 de mayo de 2022.

3. La demandada **YENDI TATIANA TOBON SANJUAN**, se notificó del asunto a través de su correo electrónico ([tatys927@hotmail.com](mailto:tatys927@hotmail.com)), informado por la parte demandante bajo las previsiones que enarbola el inciso 2º del art. 8º del Decreto 806 de 2020, recogido indemne por la ley 2213 de 2022.

Corresponde entonces definir el mérito de las pretensiones sin que haya lugar a debate probatorio y término de alegaciones, por así disponerlo el artículo 384 numeral 3 del CGP.



## CONSIDERACIONES

1. En el *sub-lite* concurren a cabalidad los presupuestos procesales, las partes están legitimadas por activa y por pasiva para controvertir en la litis y no se observa irregularidad de tal entidad que tenga la virtud de anular la actuación.
2. Toda obligación, sin excepción, responde a un motivo, una razón de ser (*sine causa nulla obligatio*); debe su vida, en una palabra, a cuando menos una de las fuentes de las obligaciones. Las gentes resultan obligadas, ya porque contratan, ora porque manifiestan válidamente una declaración de voluntad, bien porque incurren en un hecho ilícito, etc.

El contrato, como bien es sabido, constituye la fuente más fecunda e importante de las obligaciones, el que se presenta como el instrumento más adecuado de que disponen las personas para regular sus relaciones jurídicas con otras, en orden a satisfacer sus necesidades y servicios.

Esa autonomía de contratar, que tiene sólo como limitantes comprometer el orden público, las buenas costumbres o lo que esté prohibido por la ley, hace que tal acuerdo adquiera una fuerza vinculante u obligatoria, semejante a la que se deriva de la Ley. Se trata, en esencia, de que los contratantes, cada uno por sí y *a fortiori* juntos, cumplan con las obligaciones que devienen del contrato que les vincula, pues que, como es natural, el objeto de toda convención es el cumplimiento de la prestación debida. Cumplimiento que, por lo mismo, debe darse en las condiciones de tiempo, modo y lugar estipuladas en el contrato.

El artículo 1602 del Código Civil consagra el postulado de la normatividad de los actos jurídicos, que prescribe que los contratos legalmente celebrados son ley para las partes, de suerte que los contratantes se obligan a cumplir las obligaciones que de ellos dimanar.

De allí que, si cada contratante debe sujeción a lo que se obligó, tiénese que aquél que no lo haga, puede verse obligado por el otro a hacerlo o bien puede ese otro destruir el vínculo que lo ató ante el incumplimiento del primero, en ambos casos, con indemnización de perjuicios si se desea. Desde luego que, si las partes se obligan mutuamente al cumplimiento de determinados compromisos, cuando ello no ocurra, la Ley faculta al acreedor de tal prestación, otorgándole el derecho y los medios para compeler al deudor al cumplimiento forzado; ora ya, puede con fundamento en el contrato o en la Ley, solicitar que se extinga el vínculo contractual por tal circunstancia o por los motivos de terminación expresamente pactados en el acto.

Pues bien, en el caso de marras, para probar la convención del asunto, se allega copia digital del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, celebrado el **02 de febrero de 2021**, por **ALIANZA HORIZONTAL GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.** en calidad de arrendador, y **YENDI TATIANA TOBON SANJUAN** en calidad de

arrendataria, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 41 # 11 – 05, Centro Empresarial García Rovira, oficina 210, barrio García Rovira de Bucaramanga, Santander.

Por manera que conforme lo enarbola el art. 384-1 del C.G.P., se tiene plena prueba que da cuenta del contrato que entre las partes se suscribió, del cual logra establecerse que su existencia y validez no amerita discusión.

Ahora, persigue la parte actora poner término a la relación tenencial de la parte demandada, acusando el incumplimiento del contrato por cuenta de este último en lo que refiere con el pago de los cánones adeudados desde el mes de **JULIO DE 2021**.

Y como el incumplimiento de una de las partes es causal para obtener su terminación, y como, además, el incumplimiento que aquí endilga el actor a la parte demandada, constituye negación indefinida, esto es, se refiere a un hecho que no envuelve proposiciones que puedan ser determinadas por circunstancias de tiempo, modo o lugar, el señalado incumplimiento debe entonces tenerse por probado. Pues precisamente por la calidad indefinida de la negación, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Es a la parte demandada a la que corresponde entonces acreditar el hecho contrario pues es a ella a quien, por razones prácticas, le queda mucho más fácil demostrar el cumplimiento.

Mas resulta que en este caso, enterada la parte demandada del proceso, guardó silencio en el término de traslado, quedando de ese modo plenamente demostrado el incumplimiento y con él, configurada la causal de terminación del contrato.

No obstante, huelga mencionar que en el caso de marras no se ordenará a **YENDI TATIANA TOBON SANJUAN** restituir a favor de la sociedad demandante el inmueble en comento, habida consideración que ello ya tuvo lugar el 24 de junio del 2022, según lo informado por la pasiva, lo cual fue corroborado por la parte actora.

De otra parte, entra el Despacho a analizar lo pretendido por la parte demandante en relación con el reconocimiento de la cláusula penal pacta dentro del contrato de arrendamiento suscrito por las partes.

La cláusula penal se encuentra contemplada en el Código Civil definiéndola en su artículo 1592 como *“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”*. Por otra parte, los artículos 871 del Código de Comercio y el Art. 1602 del Código Civil, enseñan precisamente cómo, el contrato es ley para los involucrados en él, y les obliga, por tanto, a cumplir de modo estricto lo pactado. De ahí que el artículo 1599 del Código Civil hable de que *“habrá lugar a exigir la pena en todos los casos en que se hubiere estipulado”*.



La Honorable Corte Suprema de Justicia en reiteradas jurisprudencias ha definido la cláusula penal como una estimación anticipada de los perjuicios que sufra una de las partes por el retardo en la ejecución de la prestación o el definitivo incumplimiento de la otra parte a sus obligaciones. El acreedor podrá ejecutar el cobro de perjuicios o cláusula penal a través de un proceso declarativo, puesto que se requiere de una declaración judicial condenatoria en

contra de su reclamado, pues mientras no sea reconocida en una sentencia, no será clara ni exigible.

Revisado el contrato de arrendamiento sobre el particular se estipuló lo siguiente:

juzgada material. **VIGÉSIMA - CLÁUSULA PENAL.** En caso de incumplimiento o el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que por este contrato y por la ley asume **EL ARRENDATARIO**, lo constituirán en deudor de **EL ARRENDADOR**, en una suma equivalente a tres cánones del arrendamiento que se encuentre vigente al momento del incumplimiento o del cumplimiento tardío, suma exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente **EL ARRENDATARIO** así como de otro que establezca cualquier norma de carácter procesal o sustancial. La cláusula penal prevista se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal. **VIGÉSIMA PRIMERA -**

Es evidente que la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento suscrito es ley para las partes, por lo que igualmente está llamada a prosperar esta pretensión, en razón a que, como se observó, la parte demandada incumplió con su obligación contractual de realizar el pago del canon de arrendamiento dentro del periodo estipulado contractualmente.

Síguese entonces con el éxito de la pretensión demandada. Consecuentemente, por ser de imperativo legal, las costas de la instancia estarán a cargo de la parte demandada.

En mérito de expuesto, el **JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUACRAMANGA**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO. DECLÁRASE** terminado el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, celebrado el **02 de febrero de 2021**, por **ALIANZA HORIZONTAL GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.** en calidad de arrendador, y **YENDI TATIANA TOBON SANJUAN** en calidad de arrendataria, sobre el inmueble ubicado en la **CALLE 41 # 11 – 05**, Centro Empresarial García Rovira, oficina 210, barrio García Rovira de Bucaramanga, Santander, conforme a lo expuesto en la motiva.

**SEGUNDO. NO SE ORDENA** a **YENDI TATIANA TOBON SANJUAN** restituir a favor de la sociedad demandante el inmueble en comento, habida consideración que ello ya tuvo lugar el 24 de junio del 2022.

**TERCERO. CONDÉNASE** a la parte demandada al pago de las costas que en la instancia se hayan causado a favor de la parte actora. Por secretaría liquídense las mismas, incluyendo como agencias en derecho la suma de 1 S.M.L.M.V.

**CUARTO: CONDENAR** a **YENDI TATIANA TOBON SANJUAN** al pago de la suma de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS M/CTE (\$1.824.000)**, a favor de **ALIANZA HORIZONTAL GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.**, por concepto de clausula penal, correspondiente a tres meses de arrendamiento, teniendo en cuenta para el computo de la suma anterior, el valor del último canon reportado en el proceso, conforme a lo expuesto en la parte motiva

**QUINTO:** Cumplido lo anterior, procédase al archivo del proceso dejando las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



**ZAYRA MILENA APARICIO BENAVIDES**  
**JUEZ**

Cavp.

El presente auto se notifica por Estado Electrónico No. 103 del 19 de julio de 2022.