



JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE: RAUL VERGEL LINERO
DEMANDADO: HECTOR ORLANDO RUEDA, MIRIAM MARTINES
MANTILLA y FLOR MARIA BALBUENA LIZCANO
RAD. 680014003013-2020-00119-00

Se decide mediante sentencia de única instancia el asunto de la referencia.

I. ANTECEDENTES

A. Las Pretensiones:

El señor RAUL VERGEL LINERO, en calidad demandante, por intermedio de apoderado judicial, presentó demanda de Restitución de Inmueble Arrendado contra HECTOR ORLANDO RUEDA, MIRIAM MARTINEZ MANTILLA y FLOR MARIA BALBUENA LIZCANO, para que previos los trámites procesales correspondientes, se dé por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 1 de octubre de 1996, al incurrir el arrendatario en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de enero de 2019, sobre el inmueble ubicado en la carrera 18 No 38 — 23, Barrio centro, de la ciudad de Bucaramanga, cuyos linderos y demás características aparecen consignados en el líbello introductorio.

Como consecuencia de lo anterior, se decrete la restitución y entrega del citado inmueble a favor de la demandante por parte del extremo accionado, con la respectiva condena en costas y agencias en derecho, así como, la condena al pago de la cláusula penal pactada por las partes.

B. Los Hechos:

1. Mediante contrato celebrado el 1 de octubre de 1996, el demandante entregó en arrendamiento al señor HECTOR ORLANDO RUEDA, el inmueble de la referencia, por su parte las señoras MIRIAM MARTINEZ MANTILLA y FLOR MARIA BALBUENA LIZCANO pactaron fungir como fiadoras de las obligaciones contraídas por el arrendatario, el contrato en comento se extendió con las formalidades de ley.

2. El canon de arrendamiento fue pactado en la suma de \$400.000 que se obligó a pagar, en forma mensual y por anticipado, dentro de los 5 primeros días de cada mes calendario.

3. La causal invocada para efectos de la restitución, es el incumplimiento de las cláusula primera y décima del contrato de arrendamiento, esto es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de enero de 2019.

C. El Trámite:

Como quiera que la demanda fue presentada con el lleno de las exigencias y requisitos legales, el Juzgado la admitió por auto del 16 de julio de 2020, y de ella, se ordenó correr traslado al extremo accionado por el término legal.

El señor HECTOR ORLANDO RUEDA fue notificado de la decisión en comento en la forma establecida en el artículo 8° del Decreto Legislativo 806 de 2020, quien dentro del término de traslado guardó silencio frente a lo pretendido por el accionante; las demandadas MIRIAM MARTINEZ MANTILLA y FLOR MARIA BALBUENA LIZCANO fueron notificadas a través de curador ad litem, quien contestó la demandad, sin embargo, no formuló medio exceptivo alguno.

Así las cosas, es viable dar aplicación a lo previsto en el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P.; debiendo entonces proferir la decisión que en derecho corresponda.

II. CONSIDERACIONES

No puede ser motivo de discusión el hecho de encontrarse plenamente acreditados los presupuestos jurídico-procesales reclamados por la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, al contarse con una demanda debidamente formulada; con la capacidad de las partes para obligarse y para comparecer al proceso y el Despacho con la necesaria competencia para dirimir el conflicto; dado que no se aprecia causal de nulidad que invalide lo actuado y que deba ser previamente decretada.

Se trata de un contrato de arrendamiento celebrado entre el señor RAUL VERGEL LINERO en calidad de arrendador y HECTOR ORLANDO RUEDA, en calidad de arrendatario, y las señoras MIRIAM MARTINEZ MANTILLA y FLOR MARIA BALBUENA LIZCANO como fiadoras, el día 1 de octubre de 1996, mediante el cual se entregó en arrendamiento el inmueble ubicado en la carrera 18 No 38 — 23, Barrio centro, de la ciudad de Bucaramanga, cuyos linderos y demás características aparecen en el libelo introductorio de la demanda.

Es así, como el artículo 1602 del C.C., establece que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

La causal invocada como soporte de la acción de restitución, es el incumplimiento de la cláusula primera y décima del contrato de arrendamiento, esto es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de enero de 2019.

Ahora bien, el extremo demandado fue notificado en legal forma del auto admisorio de la demanda, quien dentro de la oportunidad procesal no formuló excepciones.

Bastan los anteriores argumentos, para acoger las pretensiones de la demanda y acceder a la terminación del contrato de arrendamiento y, en consecuencia, la restitución del bien inmueble dado en arriendo, con la respectiva condena en costas a cargo de la parte accionada.

En lo referente a la condena al pago de la cláusula penal, sea lo primero indicar que el Código Civil la define 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”*.

De otra parte, como se indicó en líneas anteriores, el artículo 1602 del *ibidem*, establece que el contrato es ley para los involucrados en él, y les obliga, por tanto, a cumplir de modo estricto lo pactado.

Aunado a lo anterior, el canon 1599 de la misma norma prevé que *“Habrá lugar a exigir la pena en todos los casos en que se hubiere 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.”*

Revisado el contrato de arrendamiento allegado con la demanda, en la cláusula décima se estipuló como cláusula penal **“DÉCIMA PRIMERA. – CLÁSUSULA PENAL** — *El Incumplimiento por parte del arrendatario de cualesquiera de las obligaciones de este contrato lo constituirá en deudor del arrendador por la suma de TRES MESES DE ARRIENDO SEGUN EL VALOR QUE SE ENCUENTRE EN ESE MOMENTO EQUIVALENTE a título(sic) de pena, sin menoscabo del cobro de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento.”*

En ese orden, revisada la cláusula primera en cuanto a las circunstancias allí descritas, y que son causales del pago de la cláusula penal, se advierte que en esta se incluye el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento como un generador de la sanción que nos atañe.

Ahora bien, ante la falta de cumplimiento de la carga de la prueba a cargo de la parte demanda (art. 167 del C.G.P.), quien debía desvirtuar el incumplimiento en los pagos de los cánones de arrendamiento reclamados es viable igualmente tener por ciertos los hechos de los que se desprende tal incumplimiento, y como consecuencia de ello, es viable condenar al extremo accionado al pago de la cláusula penal pactada.

Así las cosas, tiene el Despacho que es procedente condenar al extremo demandado al pago de una suma igual al valor de tres cánones de arrendamiento vigente en el momento del incumplimiento, por tanto, se condenará a los señores HECTOR ORLANDO RUEDA, MIRIAM MARTINEZ MANTILLA y FLOR MARIA BALBUENA LIZCANO al pago de la suma de **\$6.600.000** a favor de la parte demandante.

III. DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLÁRESE terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre el señor RAUL VERGEL LINERO en calidad de arrendador y HECTOR ORLANDO RUEDA, en calidad de arrendatario, y las señoras MIRIAM MARTINEZ MANTILLA y FLOR MARIA BALBUENA LIZCANO como fiadoras, el día 1 de octubre de 1996, mediante el cual se entregó en arrendamiento el inmueble ubicado en la carrera 18 No 38 — 23, Barrio centro, de la ciudad de Bucaramanga, cuyos linderos y demás características aparecen en el libelo introductorio de la demanda.

SEGUNDO: En consecuencia, **ORDENAR** a la parte demandada que dentro del término de ocho días, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, haga entrega al demandante o a su apoderado, del inmueble descrito en el punto anterior, so pena de proceder al lanzamiento.

Por secretaría, líbrese comunicación al demandado informando la presente decisión, cuyo trámite estará a cargo de la parte demandante, conforme lo establecido en el inciso 2° del artículo 125 del C.G.P.

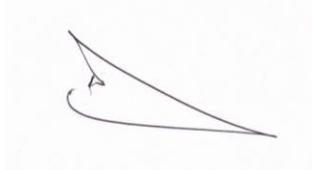
TERCERO: De no hacerse la entrega voluntaria del inmueble dentro del término establecido en el numeral anterior, desde ahora se **ORDENA COMISIONAR** con amplias facultades, para subcomisionar, delegar, fijar

honorarios y establecer fecha y hora para la diligencia de secuestro, a la ALCALDÍA DE BUCARAMANGA, a quien se le librá el despacho comisorio con los insertos del caso, cuyo trámite estará a cargo de la parte ejecutante, de conformidad con lo establecido en el inciso 2° del artículo 125 del C.G.P.

CUARTO: Condénese en costas a la parte demandada, incluyendo como Agencias en Derecho la suma de \$1.000.000. Tásense.

QUINTO: SANCIONAR a los demandados HECTOR ORLANDO RUEDA, MIRIAM MARTINEZ MANTILLA y FLOR MARIA BALBUENA LIZCANO al pago de la suma de **\$6.600.000** a favor de la parte demandante, por concepto de Cláusula penal conforme lo pactaron las partes en la cláusula primera del contrato incumplido.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Wilson Farfan Joya', is written over a light gray rectangular background.

WILSON FARFAN JOYA

Juez

SMOA.-