



JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, Trece (13) de junio de dos mil trece (2013)

REFERENCIA: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE: LUIS ALFONSO DIAZ OCHOA
DEMANDADO: CUPERTINO PLAZAS DIMAS
RAD. 680014003013-2022-62800

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

I. ANTECEDENTES

A. Las Pretensiones:

El señor **LUIS ALFONSO DIAZ OCHOA**, en calidad demandante, por intermedio de apoderado judicial, presentó demanda de Restitución de Inmueble Arrendado contra **CUPERTINO PLAZAS DIMAS**, para que previos los trámites procesales correspondientes, se dé por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 26 de JUNIO DE 2020, al incurrir el arrendatario en mora en el pago del canon de arrendamiento correspondiente al canon de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2022, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 103 No. 13 –31, Apartamento 404, Torre 5 del Conjunto San Fermín II etapa II Barrio Coaviconsá, de esta ciudad, cuyos linderos y demás características aparecen consignados en la Escritura Pública No. 2955 del 24 de junio del 2016, anexa a la demanda.

Como consecuencia de lo anterior, se decreta la restitución, entrega del citado inmueble a favor del demandante por parte del extremo accionado, al pago de la sanción por incumplimiento con la respectiva condena en costas y agencias en derecho.

B. Los Hechos:

1. Mediante documento del 26 de abril de 2022 la Inmobiliaria Figueroa Uribe S.A.S a través de su representante legal cedió en su totalidad al señor **Alfonso Díaz Ochoa** los derechos y obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento del inmueble objeto de esta demanda a partir de mayo de 2022, cesión que fue notificada en debida forma.
2. Que el demandado a incumplido con la cláusula TERCERA Y DECIMA del contrato de arrendamiento.
3. Que el canon de arrendamiento fue pactado en la suma de \$900.000 al momento de iniciarse la relación contractual y que al momento de la presentación de la demanda el canon estaba en \$965.606 el que se obligó a pagar, en forma mensual y por anticipado.
4. La causal invocada para efectos de la restitución, es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados de la siguiente manera: abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2022.

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 20 de febrero de 2023, y de ella, se ordenó correr traslado al extremo accionado por el término legal; quien habiéndose notificado tal decisión en la forma establecida en los artículos 291 y 292 del C.G.P, guardó silencio frente a las pretensiones de la demanda.

Así las cosas, es viable dar aplicación a lo previsto en el numeral 3º 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 la Inmobiliaria Figueroa Uribe S.A.S a través de su representante legal el cual fue cedido en su totalidad al señor **Alfonso Díaz Ochoa** todos los derechos y obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la CALLE 103 No. 13 –31, Apartamento 404, Torre 5 del Conjunto San Fermín II etapa II Barrio Coaviconsá, de esta ciudad objeto de esta demanda a partir de mayo de 2022, cuyos linderos y demás características aparecen consignados en la Escritura Pública No. 2955 del 24 de junio del 2016, anexa a la demanda, cesión que fue notificada en debida forma.

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 la mora en el pago de los cánones de arrendamiento de abril, mayo, junio, julio, agosto septiembre, octubre y noviembre de 2022.

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”*.

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 **“VIGESIMA CUARTA: CLASULA PENAL. El incumplimiento o el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato de arrendamiento por parte de cualquiera de los aquí contratantes, el contratante incumplido deberá pagar a la otra parte cumplida, una suma igual a tres (3) meses del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o cumplimiento tardío a título de pena, suma exigible sin necesidad de requerimiento previos, ni constitución en mora...”**

En ese orden, revisada la cláusula **VIGESIMA CUARTA** en cuanto a las circunstancias allí descritas, y que son causales del pago de la cláusula penal, se advierte que en esta se incluyó 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 pago de tres (3) cánones del arrendamiento vigente en el momento del incumplimiento, el cual estaba pactado en el valor de \$965.606.00, por tanto, se condenará al demandado al pago de la suma de **\$2.896.818** a favor de la parte demandante.

Ahora bien, como el demandado fue notificado por aviso 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.

Se hace necesario aclarar que los errores advertidos por la parte demandante en el auto admisorio de la demanda fueron subsanados en la misma fecha.

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 **LUIS ALFONSO DIAZ OCHOA**, en calidad de arrendador y **CUPERTINO PLAZAS DIMAS** en calidad de arrendatario, el 26 de JUNIO DE 2020, al incurrir el arrendatario mediante el cual se entregó en arrendamiento el inmueble ubicado en la CALLE 103 No. 13 –31, Apartamento 404, Torre 5 del Conjunto San Fermín II etapa II Barrio Coaviconsá, de esta ciudad, cuyos linderos y demás características aparecen consignados en la Escritura Pública No. 2955 del 24 de junio del 2016, anexa a 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.

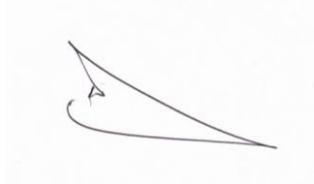
Por secretaría, líbrese comunicación al demandado informando la presente decisión, cuyo trámite estará a cargo de la parte demandante.

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 libraré 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: SANCIONAR al demandado **CUPERTINO PLAZAS DIMAS**, a pagar a **LUIS ALFONSO DIAZ OCHOA**, la suma de **\$\$2.896.818**, por concepto de Cláusula penal conforme lo pactaron las partes en la cláusula del contrato incumplido.

QUINTO: Condénese en costas a la parte demandada, incluyendo como Agencias en Derecho la suma de \$965. 606.oo. Tásense.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Wilson Farfan Joya', written in a cursive style.

WILSON FARFAN JOYA

Juez

N/C