

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, cuatro (04) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	NEGOCIOS Y PROYECTOS DE SANTANDER S.A.S
DEMANDADOS:	BELKIS YADIRA VERA AGUILAR
	HERMES PATIÑO CAMACHO
	NANCY VERA ARRIAGA
RAD.	680014003-013-2019-00812-00

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

I. ANTECEDENTES

A. Las Pretensiones:

La sociedad NEGOCIOS Y PROYECTOS DE SANTANDER S.A.S, en calidad demandante, por intermedio de apoderado judicial, presentó demanda de Restitución de Inmueble Arrendado contra BELKIS YADIRA VERA AGUILAR, HERMES PATIÑO CAMACHO, NANCY VERA ARRIAGA, para que previos los trámites procesales correspondientes, se dé por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 24 de agosto de 2018, al incurrir el arrendatario en mora en el pago del canon de arrendamiento correspondiente a los meses de diciembre de 2018, enero, febrero, marzo de 2019 y lo corrido del mes de abril del mismo año, sobre el inmueble Apartamento 101 de la torre 9 con acceso por la calle 103 No. 12 – 86 del Conjunto Residencial Altos de Fontana P.H. ubicado en la ciudad de Bucaramanga, cuyos linderos y demás características aparecen consignados la Escritura No. 3.780 del 25 de mayo de 1995, incluida en los anexos de la demanda.

Como consecuencia de lo anterior, se efectuó la respectiva condena en costas y agencias en derecho, así como el pago de la cláusula penal.

B. Los Hechos:

1. Mediante contrato celebrado el 24 de agosto de 2018, el demandante entregó en arrendamiento a la demandada BELKIS YADIRA VERA AGUILAR, el inmueble Apartamento 101 de la torre 9 con acceso por la calle 103 No. 12 – 86 del Conjunto Residencial Altos de Fontana P.H. ubicado en la ciudad de Bucaramanga, contrato que se extendió con las formalidades de ley, en el cual, también, los demandados HERMES PATIÑO CAMACHO y NANCY VER ARRIAGA, se obligaron en calidad de coarrendatarios del inmueble en comento.

2. El canon de arrendamiento fue pactado en la suma de \$700.000, que se obligó la

demandada a pagar, en forma mensual y por anticipado juntos con los incrementos pactados en el mismo.

3. La causal invocada para efectos de la restitución, es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados de la siguiente manera: los meses de diciembre de 2018, enero, febrero, marzo de 2019 y lo corrido del mes de abril del mismo año.

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 29 de enero de 2020, y de ella, se ordenó correr traslado al extremo accionado por el término legal; quienes, habiéndose notificado en debida forma de la decisión en comento, no contestaron la demanda, y, por ende, tampoco aportaron a las diligencias prueba sumaria de los pagos de las rentas adeudadas, como lo señala el numeral 3º del artículo 384 del C.G. del P.

Así las cosas, es viable dar aplicación a lo previsto en la norma en cita; 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 sociedad NEGOCIOS Y PROYECTOS DE SANTANDER S.A.S en calidad de arrendador y BELKIS YADIRA VERA AGUILAR, HERMES PATIÑO CAMACHO y NANCY VER ARRIAGA en calidad de arrendataria y coarrendatarios, respectivamente, el día 24 de agosto de 2018, mediante el cual se entregó en arrendamiento el inmueble Apartamento 101 de la torre 9 con acceso por la calle 103 No. 12 – 86 del Conjunto Residencial Altos de Fontana P.H. ubicado en la ciudad de Bucaramanga.

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, es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Ahora bien, los demandados fueron notificados en legal forma del auto admisorio de la demanda, quienes, durante el término del traslado respectivo guardaron silencio, por ende, tampoco aportaron a las diligencias prueba sumaria de los pagos de las rentas adeudadas.

Bastan los anteriores argumentos, para acoger las pretensiones de la demanda y acceder a la terminación del contrato de arrendamiento, 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 *ibídem*, 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 decima sexta se estipuló como cláusula penal *“En el evento de incumplimiento cual quiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la parte incumplida deberá pagara la otra parte una suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena. En el evento que los perjuicios ocasionados por la parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.*

Ahora bien, ante la falta de cumplimiento de la carga de la prueba a cargo de la 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, que es procedente condenar al pago de tres cánones vigentes al momento del incumplimiento, por tanto, se condenará a los demandados al pago de la suma de \$2.100.000 a favor de la parte demandante

Finalmente, se fija la suma de DOSCIENTOS DIEZ MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$210.000,00), como agencias en derecho a cargo de los demandados y a favor de la parte demandante, suma que deberá ser incluía en la respectiva liquidación de costas que se elabore por secretaría, suma que fue calculada conforme a los parámetros establecidos por el artículo 365 del C.G.P y por el acuerdo PSAA-16-10554 del 05/08/2016.

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:

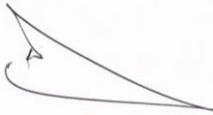
PRIMERO: DECLÁRESE terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre la

sociedad NEGOCIOS Y PROYECTOS DE SANTANDER S.A.S en calidad de arrendador y BELKIS YADIRA VERA AGUILAR, HERMES PATIÑO CAMACHO y NANCY VER ARRIAGA en calidad de arrendataria y coarrendatarios, respectivamente, el día 24 de agosto de 2018, mediante el cual se entregó en arrendamiento el inmueble Apartamento 101 de la torre 9 con acceso por la calle 103 No. 12 – 86 del Conjunto Residencial Altos de Fontana P.H. ubicado en la ciudad de Bucaramanga.

SEGUNDO: SANCIONAR a los demandados BELKIS YADIRA VERA AGUILAR, HERMES PATIÑO CAMACHO y NANCY VER ARRIAGA, a PAGAR a la sociedad NEGOCIOS Y PROYECTOS DE SANTANDER S.A.S, la suma de \$2.100.000, por concepto de Cláusula penal conforme lo pactaron las partes en la cláusula décima sexta del contrato incumplido.

TERCERO: Condénese en costas a la parte demandada, incluyendo como Agencias en Derecho la suma de \$210.000,00. Tásense.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.



WILSON FARFAN JOYA
Juez

SM

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICO A LAS PARTES ANOTÁNDOLO EN EL ESTADO QUE SE FIJO EL DIA: 5 DE NOVIEMBRE DE 2021.



MARIELA HERNANDEZ BRICEÑO
Secretaria