



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL
CARRERA 12 No. 31-08, TEL 6422292, Cel. 316-6405901
BUCARAMANGA- SANTANDER
Correo electrónico: j22cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bucaramanga, veinticinco (25) de agosto de dos mil veinte (2020).

Proceso: Verbal – Restitución de Inmueble
Radicado: 6800140030222020.00014.00
Demandante: CAICEDO & TORRES CIA. LTDA SU INMOBILIARIA AMIGA
Demandado: LUIS ALBERTO FORERO RUEDA
Providencia: SENTENCIA

Se encuentra al Despacho el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado promovido por la persona jurídica CAICEDO & TORRES CIA. LTDA. SU INMOBILIARIA AMIGA, identificada con Nit. 890204593-1, por intermedio de apoderada judicial y en contra de LUIS ALBERTO FORERO RUEDA, identificado con cédula de ciudadanía No.13.889.882, para efectos de proferir sentencia anticipada de conformidad al artículo 384 No. 3 del Código General del Proceso, y al no vislumbrarse vicios que puedan generar nulidad de lo actuado, además de que concurren los presupuestos procesales esenciales, se procederá de conformidad.

En consecuencia y en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso final del artículo 280 del Código General del proceso, se hará una síntesis de la demanda y su contestación.

DE LA CONTROVERSIA

1.- De la demanda

En ella solicita: **1)** Se dé por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sobre el bien inmueble ubicado en la calle 24 No. 25-37 apartamento 101 Edificio Cuatrocentro de la ciudad de Bucaramanga; **2)** Se ordene la restitución y entrega del inmueble arrendado y en caso de que no se proceda de conformidad, se proceda con la restitución judicial del mismo; **3)** Se condene al demandado al pago de la suma de un millón veinte mil pesos m/cte (\$1.020.000), a título de clausula penal conforme a lo acordado por las partes y que corresponde a tres cánones de arrendamientos vigentes al momento del incumplimiento del contrato y, finalmente; **4)** Se condene al demandado al pago de costas procesales y agencias en derecho.

Como fundamentos fácticos alude, en resumen, que: **1)** Se suscribió un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la calle 24 No. 25-37 apto 101 edificio Cuatrocentro de la ciudad de Bucaramanga, fungiendo como arrendatario el señor LUIS ALBERTO FORERO RUEDA; **2)** El término del contrato inició desde el 01 de junio de 2017, momento para el cual debía pagarse un canon mensual de arrendamiento por la suma de trescientos cuarenta mil pesos (\$340.000); **3)** No haberse cancelado por el demandado los cánones de arrendamiento de los meses de junio de 2019 a diciembre de 2019, como los demás que se sigan causando al encontrarse para la fecha de presentación de la demanda aún en tenencia del bien dado en arrendamiento, **4)** Finalmente, refirió que el canon de arrendamiento actual asciende a la suma de trescientos sesenta y cinco mil pesos m/cte (\$375.000).

2. Del Trámite

Mediante auto del 11 de febrero de 2020 se admitió la demanda y se ordenó dar el trámite correspondiente.



La parte demandante por intermedio de su apoderado judicial mediante memoriales presentados los días 02/03/2020 (Fl. 18-20) y el 01/07/2020 (Fl.21-23), puso en conocimiento del Despacho el estado de la notificación del demandado LUIS ALBERTO FORERO RUEDA, quien se encuentra notificado por **aviso** desde el 4 de marzo de 2020, sin que dentro de la oportunidad procesal respectiva hubiese hecho pronunciamiento alguno ni a los hechos en que se fundó la presente acción, ni tampoco a las pretensiones objeto del trámite.

En atención a todo lo anotado y en aplicación de lo dispuesto en el estatuto procesal vigente artículo 384 No. 3 del Código General del Proceso, se procede a proferir sentencia anticipada ordenando la restitución del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento que dio origen a la presente causa, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Fundamento jurídico

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.

El contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, consensual, de ejecución sucesiva, principal y nominado.

Importa destacar sus características de consensualidad y bilateralidad. Por la primera, se tiene que basta el acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio, para que el contrato se repunte perfecto; por la segunda, se precisa que tanto el arrendador como arrendatario asumen deberes jurídicos: aquel debe permitir la utilización del bien para el fin propuesto –uso y goce de la cosa-, por su parte el arrendatario, está obligado al pago del precio del canon y demás obligaciones pactadas dentro de los periodos convenidos. Cualquier violación o desconocimiento a esto o a cualquier otro aspecto del contrato, coloca a la parte en situación de incumplimiento del pacto, aspecto éste que legitima a la parte cumplida a reclamar la declaratoria de terminación del contrato y si es del caso, el reconocimiento de perjuicios.

2. Análisis y crítica de las pruebas

2.1. Legitimación en la Causa

De acuerdo con el contrato de arrendamiento de vivienda urbana (Fl.5-7), está suficientemente acreditado que fue suscrito entre CAICEDO & TORRES CIA. LTDA. SU INMOBILIARIA AMIGA, identificada con Nit. 890204593-1, en su calidad de arrendador y LUIS ALBERTO FORERO RUEDA, identificado con cédula de ciudadanía No.13.889.882, como arrendatario.

Igualmente, dicho contrato tenía como objeto dar en arriendo el bien inmueble- apartamento- ubicado en la calle 24 No. 25-37 apartamento 1010 del Edificio Cuatrocentro P.H del municipio de Bucaramanga, destinado para vivienda urbana, tal y como se previó en las cláusula segunda y séptima de la referida relación contractual.

Por lo anterior, es clara la existencia de identidad entre la persona que figura como actor y a quien la ley le otorga un derecho –pedir la restitución de la cosa por incumplimiento de la contraparte-, e identidad entre la parte demandada a quien se le puede exigir una obligación correlativa –que restituya la cosa-, por lo que se encuentra acreditada tanto la legitimación en la causa por activa como por pasiva.

2.2. Del incumplimiento del Contrato

En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, se pactaron como obligaciones a cargo del arrendatario, entre otras, las siguientes: *“...el precio mensual del arrendamiento es de TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$340.000), el cual deberá ser pagado por EL ARRENDATARIO en la ciudad de Bucaramanga, en forma anticipada dentro de los cinco (05) primeros días calendario de cada mes...”*.

Del escrito de demanda se tiene que el demandante alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de junio a diciembre de 2019, así como los demás que se sigan causando como quiera que el arrendatario aún se encuentra en tenencia del bien inmueble objeto de arrendamiento. En este punto es relevante resaltar que no existió por el demandado manifestación en contrario, pese a conocer de la existencia de la presente acción y el objeto de la misma.

Así pues, tanto en la ley interpartes como en la ley sustantiva (artículo 1546 del Código Civil), se prevé que el incumplimiento de las obligaciones contractuales (como lo es el no pago de los cánones de arrendamiento en la forma y periodicidad pactada) da lugar a la terminación del contrato, subsumiéndose el motivo alegado por la parte demandante en dicha disposición legal. En consideración a ello, las partes en forma expresa en la **cláusula novena** señalaron los comportamientos o hechos que darían lugar a la terminación del contrato de arrendamiento a favor del arrendador, resaltándose : *“el incumplimiento de una cualquiera de las cláusulas estipuladas u obligaciones del contrato a cargo del ARRENDATARIO dará derecho al ARRENDADOR para dar por terminado el presente contrato sin previo aviso y sin necesidad de requerimiento de ninguna clase a los cuales renuncia el ARRENDATARIO”*.

La causal de no pago (en el presente caso cánones de arrendamiento), constituye una negación indefinida exenta de prueba, conforme lo consagrado en el artículo 167 del C.G.P. Lo contrario, valga decir, el pago, debió alegarse y demostrarse por el demandado, situación que brilla por su ausencia, pues como ya se señaló el señor LUIS ALBERTO FORERO RUEDA pese a estar notificado por aviso de la existencia del presente proceso, no hizo pronunciamiento alguno ni a los hechos ni pretensiones perseguidos por el demandante, máxime cuando en su calidad de arrendatario aceptó y asumió la obligación de cancelar los cánones de arrendamiento que se causaban mensualmente, con la firma impuesta en el contrato de arrendamiento objeto de la presente acción.

Igualmente, la negación del no pago efectuada por la parte demandante debe tenerse por cierta ante la ausencia de prueba en contrario y en aplicación de las consecuencias procesales previstas por el legislador, ante la ausencia de contestación de demanda: *“...harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto” (Artículo 97 C.G.P.)*.

En suma y ante el incumplimiento por la parte demandada de las obligaciones asumidas con la suscripción del contrato de arrendamiento objeto del presente proceso, en particular la de no cancelar los cánones de arrendamiento por los meses de junio a diciembre de 2019, hay lugar a la aplicación de lo consignado en el artículo 384 numeral 3 del C.G.P., esto es, declarar terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana y ordenar la restitución del inmueble en los términos deprecados.

2.3. De la cláusula penal.

El artículo 1592 del Código Civil define la cláusula penal de la siguiente manera: *“...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”*.

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia al respecto ha manifestado: *“...Según esta definición, la cláusula penal implica una liquidación de los perjuicios por la no ejecución o el retardo de la obligación principal, realizada directamente por las partes, de manera anticipada y con un “carácter estimativo y*

aproximado”, que en principio debe considerarse “equitativo”. (Del 23 de Junio de 2010, Magistrado Ponente JOSE FERNANDO RAMIREZ GOMEZ).

En el contrato de arrendamiento objeto de restitución se pactó en la cláusula vigésima una clausula penal, en los siguientes términos: *“El incumplimiento o el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que contrae EL ARRENDATARIO por este documento, le acarreará, por ese solo incumplimiento o por el incumplimiento tardío, el pago de una suma igual a tres (3) meses de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o del cumplimiento tardío, a título de pena, exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los artículos 1594 y 1595 del Código Civil o cualquier otra disposición que así los contemplen, derechos estos a los que renuncia expresamente EL ARRENDATARIO”.*

La sociedad demandante por intermedio de su apoderada judicial solicitó que como consecuencia de la declaratoria de incumplimiento de las obligaciones adquiridas y asumidas por el arrendatario con la celebración del contrato de arrendamiento, se reconozca en su favor y a cargo del demandado, el pago de la cláusula penal en la forma pactada, esto es, por la suma de un millón veinte mil pesos m/cte (\$1.020.000), conforme a la cláusula vigésima de la convención.

El despacho accederá a la pretensión, como quiera que como se dilucidó en líneas precedentes, el demandado LUIS ALBERTO FORERO RUEDA incumplió las obligaciones pactadas con el demandante, en particular, la referida al pago de los cánones de arrendamiento causados durante la ejecución del contrato de arrendamiento, activándose de esta manera, la posibilidad de que el demandante pretenda la condena de la suma de dinero pactada de manera anticipada como la estimación de los perjuicios causados.

Además, en consideración a lo consignado en el numeral 7º del artículo 384 del C.G.P, con meridiana claridad expresa que se tramitarán y se decidirán en el proceso verbal el *“...reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar”*, haciendo pues procedente dicho reconocimiento por medio del presente proceso.

En ese orden de ideas, tenemos que la cláusula penal como sanción, es vinculante por constituir el contrato de arrendamiento ley para las partes, conforme lo prevé el artículo 1.602 del Código Civil, en concordancia con la disposición 1.592 ibídem.

Por lo anterior se concluye que de la naturaleza de la cláusula penal como su fundamentación y la forma en que fue pactada y aceptada por las partes contratantes, hay lugar a condenar a LUIS ALBERTO FORERO RUEDA, identificado con cédula de ciudadanía No.13.889.882, a cancelar la suma de un millón veinte mil pesos m/cte (\$1.020.000), a título de clausula penal, tal y como se pactó en la cláusula vigésima del contrato de arrendamiento.

3. Consideraciones finales

Se condenará en costas al demandado y se fijan como agencias en derecho la suma de ochocientos setenta y siete mil ochocientos tres pesos (\$877.803) m/cte, de conformidad a lo consagrado en el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

En mérito de lo precedentemente expuesto, la suscrita **JUEZ VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre CAICEDO & TORRES CIA. LTDA. SU INMOBILIARIA AMIGA, identificada con Nit. 890204593-1, en su calidad de arrendador y LUIS ALBERTO FORERO RUEDA, identificado con cédula de ciudadanía No.13.889.882, en calidad de arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en la calle 24 No. 25-

37 apartamento 101 Edificio Cuatrocentro de la ciudad de Bucaramanga, por el no pago de los cánones de arrendamiento de los meses de junio a diciembre de 2019.

SEGUNDO. - ORDENAR al demandado LUIS ALBERTO FORERO RUEDA, identificado con cédula de ciudadanía No.13.889.882 que en el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, RESTITUYA al demandante CAICEDO & TORRES CIA. LTDA. SU INMOBILIARIA AMIGA, por intermedio de su Representante Legal o a su apoderado judicial, el bien inmueble ubicado en la calle 24 No. 25-37 apartamento 101 Edificio Cuatrocentro de la ciudad de Bucaramanga, o a quien se constituya para tal fin.

PARÁGRAFO: Si la parte demandada no realiza la entrega en el término mencionado, se procederá a su lanzamiento.

TERCERO. - CONDENAR al demandado LUIS ALBERTO FORERO RUEDA, identificado con cédula de ciudadanía No.13.889.882 y a favor de la parte CAICEDO & TORRES CIA. LTDA. SU INMOBILIARIA AMIGA, en calidad de arrendador, al pago de la sanción penal contenida en la **CLÁUSULA VIGESIMA** del contrato de arrendamiento, por la suma de **UN MILLON VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$1.020.000)**, pago que deberá realizarse dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

CUARTO. - CONDENAR al demandado LUIS ALBERTO FORERO RUEDA, identificado con cédula de ciudadanía No.13.889.882 y a favor de la parte demandante CAICEDO & TORRES CIA. LTDA. SU INMOBILIARIA AMIGA, en su calidad de arrendador, en costas, las cuales se liquidarán en su oportunidad por secretaría. Como agencias en derecho se fija la suma de ochocientos setenta y siete mil ochocientos tres pesos (\$877.803) m/cte de conformidad a lo consagrado en el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

La Juez,

MAYRA LILIANA PASTRÁN CAÑÓN

Firmado Por:

MAYRA LILIANA PASTRAN CAÑON

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 022 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE 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: **a3f92c4cce9ffdcbf2bdf09cf8f6e70a70f1343d6ac835b665b212015e7e5f18**

Documento generado en 24/08/2020 07:21:44 p.m.