



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

Bucaramanga, diez (10) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

**Proceso:** Verbal – Restitución de Inmueble  
**Radicado:** 6800140030222021.00084.00  
**Demandante:** FINCAR LTDA  
**Demandado:** LUISA FERNANDA CHANAGA RAMIREZ  
**Providencia:** SENTENCIA ANTICIPADA

## ASUNTO

Se encuentra al Despacho el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado promovido por la persona jurídica FINCAR LTDA, identificada con Nit. 890201721-4, por intermedio de apoderado judicial y en contra de LUISA FERNANDA CHANAGA RAMIREZ, identificada con cédula de ciudadanía No.1.098.821.807, 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, además de concurrir 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)** Declarar el incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento referidos en la demanda; **2)** Se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento; **3)** Se condene al demandado al pago de la suma dos millones novecientos dos mil trescientos once pesos m/cte (\$2.902.311) a título de cláusula penal, conforme lo pactado por las partes en la cláusula vigésima del contrato incumplido; **4)** Se ordene la restitución inmediata del bien inmueble dado en arrendamiento ubicado en la carrera 24 W No. 64-02 Barrio Monterredondo de la ciudad de Bucaramanga y en caso de ello no verificarse, se fije fecha y hora para la práctica de la diligencia de restitución y, finalmente **5)** Condenar en costas a la demandada.

Como fundamentos fácticos alude, en resumen, : **1)** Haberse suscrito entre las partes un contrato de arrendamiento el 16 de junio de 2018, sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 24 W No. 64-02 Barrio Monterredondo de la ciudad; **2)** Ser el monto actual del canon de arrendamiento por la suma de novecientos sesenta y siete mil cuatrocientos treinta y siete pesos m/cte (\$967.437), suma que debía cancelarse dentro del primer día del mes; **3)** La demandada adeuda los cánones de arrendamiento causados desde el mes de mayo de 2020 hasta febrero de 2021 y, la suma de quinientos cuarenta y nueve mil doscientos veintiséis pesos m/cte (\$549.226) por concepto de saldo del canon del mes de abril de 2020.

### 2.- Del Trámite

Mediante auto del 4 de marzo de 2021 se admitió la demanda y se ordenó dar el trámite correspondiente.



Atendiendo a que la demanda fue interpuesta en vigencia del Decreto 806 de 2020, la parte demandante desde el escrito de demanda informó la dirección de correo electrónico en que podía ser notificada, afirmando que la información sobre el mismo se había obtenido de la solicitud de fianza de arrendamiento. La demandada fue notificada en la forma indicada en el artículo 8 del Decreto de 2020, verificándose la recepción y apertura de la misma, desde el 9 de marzo de 2021- documento No. 05 del expediente-. El término dispuesto por el legislador para contestar la demanda venció en silencio, razón por la cual se da aplicación a lo dispuesto en el artículo 384 No. 3 del Código General del Proceso, y se procede a proferir sentencia anticipada en donde se ordenará 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 repute 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 períodos 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 -pág. 5 a 14 del documento No.01- está suficientemente acreditado que fue suscrito entre FINCAR LTDA, identificada con Nit. 890.201.721-4, en su calidad de arrendador y LUISA FERNANDA CHANAGA RAMIREZ, identificada con cédula de ciudadanía No.1.098.821.807, como arrendataria.

Igualmente, dicho contrato tenía como objeto dar en arriendo el bien inmueble- apartamento- ubicado en la carrera 24 W No.64-02 Barrio Monterredondo del municipio de Bucaramanga, destinado para vivienda urbana, tal y como se previó en la cláusula primera y segunda del contrato de arrendamiento.

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, la siguiente: *“Pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para como canon de arrendamiento, junto con las cuotas de administración, así como sus correspondientes incrementos, y todas aquellas erogaciones que se encuentren a su cargo”* y, conforme a la cláusula primera del contrato, debía verificarse el primer día de cada mes calendario independiente de la fecha de inicio del mismo.

La parte demandante en su escrito de demanda afirmó que la demandada se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamientos causados desde el mes de abril de 2020 hasta el mes de febrero de 2021, razón por la cual se configura el incumplimiento del contrato suscrito y habilita su terminación por el incumplimiento de la obligación de la arrendataria de pagar los cánones 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 inter partes como en la ley sustantiva (artículo 1546 del Código Civil), 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<sup>1</sup>. En el caso en concreto, las partes en la cláusula décimo sexta pactaron que el incumplimiento o cumplimiento tardío en cualquiera que las obligaciones asumidas por el ARRENDATARIO, en especial, por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, facultaría al arrendador para dar por terminado el contrato e iniciar las correspondientes acciones para la restitución del mismo.

La causal alegada para la terminación del contrato de arrendamiento, mora en el pago de los cánones de arrendamiento del mes de abril de 2020 a febrero de 2021, constituye un hecho exento de prueba al tenor de lo señalado en el artículo 167 del C.G.P. Lo contrario, valga decir, el pago, debió alegarse y demostrarse por la demandada, situación que brilla por su ausencia, pues como ya se señaló la demandada LUISA FERNANDA CHANAGA RAMIREZ pese a estar notificada 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 arrendataria 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, el hecho que constituye la causal de incumplimiento contractual debe tenerse por cierta ante la ausencia de prueba en contrario y en aplicación de las consecuencias procesales previstas por el legislador, ante la falta 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 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 abril de 2020 a febrero de 2021, 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.

---

<sup>1</sup> Adicionalmente, de forma particular el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 consagra como causal para que el arrendador pueda solicitar la terminación del contrato unilateralmente, la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.



### 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”. (Sentencia 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 décimo novena una cláusula penal, en los siguientes términos: “En caso de incumplimiento o el incumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, (...) deberá pagar al EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a tres (3) cánones del arrendamiento junto con las cuotas de administración si el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, junta de vigilancia, etc. Suma exigible sin necesidad de requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los art. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente EL ARRENDATARIO, así como cualquier otro que establezcan las normas de carácter procesal o sustancial. (...)”

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 la arrendataria con la celebración del contrato de arrendamiento, se reconozca en su favor y a cargo de la demandada, el pago de la cláusula penal en la forma pactada, esto es, por la suma de dos millones novecientos dos mil trescientos once pesos (\$2.902.311), conforme a la cláusula décimo novena de la convención.

El despacho accederá a la pretensión, como quiera que como se dilucidó en líneas precedentes, la demandada LUISA FERNANDA CHANAGA RAMIREZ 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 la parte 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 1602 del Código Civil, en concordancia con la disposición 1592 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 LUISA FERNANDA CHANAGA RAMIREZ, identificada con cédula de ciudadanía No.1.098.821.807, a cancelar la suma de dos millones novecientos dos mil trescientos once pesos (\$2.902.311) a título de cláusula penal.



### 3.- Consideraciones finales

Se condenará en costas a la demandada y se fijan como agencias en derecho la suma de ciento noventa y cinco mil pesos (\$195.000) 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 FINCAR LTDA, identificada con Nit. 890201721-4, por intermedio de apoderado judicial y en contra de LUISA FERNANDA CHANAGA RAMIREZ, identificada con cédula de ciudadanía No.1.098.821.807, en calidad de arrendataria, respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 24 W No. 64-02 Barrio Monterredondo del municipio de Bucaramanga, por el no pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril de 2020 -saldo de este mes- al mes de febrero de 2021.

**SEGUNDO. - ORDENAR** a la demandada LUISA FERNANDA CHANAGA RAMIREZ, identificada con cédula de ciudadanía No.1.098.821.807 que en el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, RESTITUYA al demandante FINCAR LTDA, por intermedio de su representante legal o a su apoderado judicial, el bien inmueble ubicado en la carrera 24 W No. 64-02 Barrio Monterredondo del municipio 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** a la demandada LUISA FERNANDA CHANAGA RAMIREZ, identificada con c.c No. 1.098.821.807 y a favor de la demandante FINCAR LTDA, identificada con Nit. 890.201.721, en su calidad de arrendador, al pago de la sanción penal contenida en la cláusula décimo novena del contrato de arrendamiento, por la suma total de dos millones novecientos dos mil trescientos once pesos (\$2.902.311), pago que deberá hacerse dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

**CUARTO. - CONDENAR** a la demandada LUISA FERNANDA CHANAGA RAMIREZ en costas, las cuales se liquidarán en su oportunidad por secretaría. Como agencias en derecho se fija la suma de ciento noventa y cinco mil pesos (\$195.000) m/cte, conforme señalado en el Acuerdo PSAA16-10554 de 2016 .

#### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Juez,

**MAYRA LILIANA PASTRÁN CAÑÓN**

Firmado Por:

**Mayra Liliana Pastran Cañon**



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**Juez Municipal**

**Civil 022**

**Juzgado Municipal**

**Santander - Bucaramanga**

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:

**02eb937315522baae0f63a33b837506790abef21852ffaadf35dcc0a39c30d1a**

Documento generado en 10/08/2021 09:35:49 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**