



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público

**JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL**

Bucaramanga, ocho (08) de marzo de dos mil veintidós (2022).

**I. OBJETO**

Procede el despacho a proferir sentencia dentro del presente proceso **DECLARATIVO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por **PROFESIONALES EN ADMINISTRACION DE BIENES RAICES S.A.S.- PROBIENES S.A.S.** contra **ANDRES FERNANDO REYES SILVA**.

**II. ANTECEDENTES**

En escrito presentado el 21 de Septiembre de 2021, la sociedad **PROFESIONALES EN ADMINISTRACION DE BIENES RAICES S.A.S.- PROBIENES S.A.S.** a través de apoderada judicial instauró demanda declarativa de restitución de inmueble arrendado en contra de **ANDRES FERNANDO REYES SILVA**, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 34 No. 34-17 Apto 701 del Edificio Prados de Mardel del Municipio de Bucaramanga.

Para sustentar su pretensión, invocó como causal la mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados dentro del periodo comprendido entre los meses de Octubre de 2020 a Mayo de 2021 a razón de (\$1.002.900) pesos y de (\$1.019.000) pesos por valor de cada uno de los cánones de los meses de Junio de 2021 a Septiembre de 2021, así como también por el no pago de las cuotas de administración de los meses de Diciembre de 2020 y Enero de 2021 por valor de (\$315.000) pesos cada una y de las cuotas de Febrero de 2021 a Septiembre de 2021 a razón de (\$326.000) cada una.

Luego de verificado el cumplimiento de las exigencias legales, la demanda fue admitida por auto del 28 de Octubre de 2021.

El demandado **ANDRES FERNANDO REYES SILVA** fue notificado personalmente del auto admisorio de la demanda bajo los lineamientos del Art. 8 del Decreto 806 de 2020, configurándose la diligencia en mención el 10 de Noviembre de 2021, conforme la documental arrojada y que obra en el expediente digital, quien dentro del término legal no contestó la demanda, ni se opuso a las pretensiones de la misma.

### **III. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO**

De antemano, se advierte que no se observa irregularidad alguna que alcance a configurar una causal que invalide la actuación, por lo que procede el estudio del presente asunto, en aras de hacer el pronunciamiento que finiquite esta lid.

Aquilatado lo anterior tenemos que el contrato de arrendamiento consiste en que una parte entrega a la otra un bien para su uso y goce, a cambio de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario.

Igualmente, conforme se expuso la parte actora pretende obtener a su favor, la declaración de terminación del mencionado contrato de arrendamiento, invocando para tal efecto la causal de no pago de los cánones y cuotas de administración, a razón de (\$1.002.900) pesos por concepto de los cánones causados dentro del periodo comprendido entre los meses de Octubre de 2020 a Mayo de 2021, y de (\$1.019.000) pesos por valor de cada uno de los cánones de los meses de Junio de 2021 a Septiembre de 2021, así como también por el no pago de las cuotas de administración de los meses de Diciembre de 2020 y Enero de 2021 por valor de (\$315.000) pesos cada una y de las cuotas de Febrero de 2021 a Septiembre de 2021 a razón de (\$326.000) cada una.

Así las cosas y como quiera que se encuentran reunidos los presupuestos procesales previstos en los Artículos 53, 54, 82 a 84 del C.G.P. y no se observa causal que impida poner fin a la presente actuación, habida consideración que a la demanda se acompañó prueba del contrato de arrendamiento y la causal invocada (mora en el pago de los cánones de arrendamiento) se encuentra plenamente probada con la afirmación del arrendador, pues no fue desvirtuada por la parte demandada con la prueba de hecho afirmativa del pago, de conformidad con la disposición legal prevista en el numeral 3 del Artículo 384 del Código General del Proceso, se dictará sentencia dando por terminado el contrato de arrendamiento atrás reseñado, con la consecuente condena en costas a cargo del extremo pasivo y a favor de la parte actora.

Ahora, en punto de la petición del reconocimiento de la cláusula penal dentro del presente asunto dígame lo siguiente:

El Artículo 1592 del Código Civil establece: La cláusula penal 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.

Es necesario recordar que las cláusulas penales son una forma de regulación contractual de los efectos del incumplimiento de las partes de un contrato, bien sea para prevenirlo, para sancionarlo o para indemnizarlo. La ley le permite a las partes, que al margen de sus mandatos, incluyan algunas estipulaciones en los contratos con estas finalidades, las que se conocen como cláusulas penales.

**PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**  
**RADICADO: 680014003024-2021-00659-00**

La Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, se ha referido a ellas, y por ser explicativa del tema que se analiza, se transcribe el siguiente párrafo, a saber:

*“Entendida, pues, la cláusula penal como el negocio constitutivo de una prestación penal de contenido patrimonial, fijada por los contratantes, de ordinario con la intención de indemnizar al acreedor por el incumplimiento o por el cumplimiento defectuoso de una obligación, por norma general se le aprecia a dicha prestación como compensatoria de los daños y perjuicios que sufre el contratante cumplido, los cuales, en virtud de la convención celebrada previamente entre las partes, no tienen que ser objeto de prueba dentro del juicio respectivo, toda vez que, como se dijo, la pena estipulada es una apreciación anticipada de los susodichos perjuicios, destinada en cuanto tal a facilitar su exigibilidad. Esa es la razón, entonces, para que la ley excluya la posibilidad de que se acumulen la cláusula penal y la indemnización de perjuicios, y solamente por vía de excepción, en tanto medie un pacto inequívoco sobre el particular, permita la acumulación de ambos conceptos, evento en el que, en consecuencia, el tratamiento jurídico deberá ser diferente tanto para la pena como para la indemnización, y donde, además, la primera dejará de ser observada como una liquidación pactada por anticipado del valor de la segunda, para adquirir la condición de una sanción convencional con caracterizada función compulsiva, ordenada a forzar al deudor a cumplir los compromisos por él adquiridos en determinado contrato.” (Sentencia del 23 de mayo de 1996, Ponente Dr. Carlos Esteban Jaramillo, Expediente No. 4607).”*

*“Del párrafo transcrito, y en lo que tiene que ver con el concepto que se expondrá más adelante, resalta la Sala los siguientes asertos que servirán de base al mismo:*

*- Ante todo, y a riesgo de ser superflua la advertencia, los términos sanción y pena, no son exclusivos del derecho sancionador, y en materia de contratos, no necesariamente hay que ser autoridad pública para poderlas exigir.*

*- Las cláusulas penales cumplen variadas funciones, como la de ser una tasación anticipada de los perjuicios, o la de servir como una sanción convencional con caracterizada función compulsiva, ordenada a forzar al deudor a cumplir los compromisos por él adquiridos en determinado contrato.*

*- La doctrina más autorizada, agrega que la cláusula penal también se emplea como garantía, la que “sólo se ofrece cuando la pena se estipula a cargo de un tercero, pues entonces, el acreedor tiene la alternativa de hacer efectiva la obligación principal sobre el patrimonio del deudor o de exigirle la pena a dicho garante”.*

*- Por regla general, las cláusulas penales tienen como finalidad la de ser una apreciación anticipada de los perjuicios, y sólo mediante pacto expreso e inequívoco cumple las finalidades de servir de apremio o de garantía.*

*- El pacto de las cláusulas penales facilita la exigibilidad del pago de los perjuicios causados, así como de la sanción convencional a manera de apremio o de garantía, pues al tenor del artículo 1599 del Código Civil “habrá lugar a exigir la*

**PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**  
**RADICADO: 680014003024-2021-00659-00**

*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.”*

*- Este brevísimo recuento le permite a la Sala llamar la atención sobre el hecho de que en el derecho privado las cláusulas penales cumplen las funciones de apremio, de garantía y de valoración de perjuicios de conformidad con la jurisprudencia y doctrina citada que interpreta las reglas de los artículos 1592 al 1601 del Código Civil. (...).*

*- Es interesante también insistir en la forma de interpretar las cláusulas penales, pues por lo general se deben entender como tasación anticipada de perjuicios, y sólo por pacto expreso e inequívoco en palabras de la Corte, se pueden considerar en sentido de cumplir las otras funciones. De aquí se desprende que si hay dudas en la interpretación de una determinada estipulación, se debe apreciar como estimación de los perjuicios.  
(...)*

*- El profesor Hernando Morales Molina explica las anteriores afirmaciones en estos términos:*

*- 181. LA CLÁUSULA PENAL.”...”*

*- “Esta norma (artículo 1594 del c.c.) implica: a) Que antes de la mora del deudor puede el acreedor demandar el cumplimiento de la obligación principal, si fuere exigible, pues opera la regla general de la exigibilidad para ejecutar; b) Que después de la mora, que es indispensable para cobrar perjuicios, el acreedor no puede pedir al tiempo la obligación principal y la cláusula penal, sino una u otra, pues se cobraría dos veces la obligación, o sea en su objeto inicial y en su equivalente en dinero, salvo: 1. Que se trate de cláusula penal moratoria y no compensatoria; 2, Que se haya estipulado la compatibilidad entre la pena y la obligación principal, o sea que aquella sea mera garantía.” (...)*

Así mismo, el artículo 1546 del Código Civil establece: En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, la resolución o terminación o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

En el caso que nos ocupa quedó plenamente establecido que el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento, al no pagar los cánones de arrendamiento de los meses de Octubre de 2020 a Mayo de 2021 a razón de (\$1.002.900) pesos y de (\$1.019.000) pesos por valor de cada uno de los cánones de los meses de Junio de 2021 a Septiembre de 2021, así como también por el no pago de las cuotas de administración de los meses de Diciembre de 2020 y Enero de 2021 por valor de (\$315.000) pesos cada una y de las cuotas de Febrero de 2021 a Septiembre de 2021 a razón de (\$326.000) cada una, conforme lo señala la parte demandante en el libelo introductorio, pues dicha manifestación no requiere prueba por ser una negación indefinida de conformidad al inciso 4 del Artículo 167 del C. de G.P.

**PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**  
**RADICADO: 680014003024-2021-00659-00**

En consecuencia y dada la naturaleza del presente proceso, quien tenía la carga de derruir dicha negación indefinida era la parte demandada, pues a ella le concernía probar que esa manifestación no se compadecía con la realidad, bien aportando los recibos de pago donde constatará que no está en mora de cancelar los cánones de arrendamiento o alegando alguna circunstancia exceptiva exonerante de responsabilidad, así las cosas y como quiera que dicha gestión no fue realizada, dado que no dio respuesta al libelo introductorio, la manifestación de no pago no fue desvirtuada y por lo tanto ha de tenerse como verídica, razón suficiente para concluir que se incumplió el contrato, y en consecuencia, debe ser condenada por ello al pago de la cláusula penal a título de indemnización de perjuicios sufridos por el arrendador, la cual fue pactada en la cláusula VIGÉSIMA en la suma equivalente a 03 cánones de arrendamiento al momento del incumplimiento, pero el Despacho en virtud que ésta supera los límites establecidos por el Código Civil en su artículo 1601 para esta clase de relaciones convencionales, ordenará que se cancele el monto equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento, y como quiera que dicha renta al momento del incumplimiento correspondía a la cantidad de (\$1.002.900) pesos, condenará a la parte demandada a cancelar a favor de la parte demandante, la suma de (\$2.005.800) pesos.

En conclusión, se dictará sentencia dando por terminado el contrato de arrendamiento suscrito, ordenando además del lanzamiento, el pago de la cláusula penal y la condena en costas a cargo de la parte demandada y a favor de la parte actora.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veinticuatro Civil Municipal de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

**FALLA:**

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento celebrado entre **PROFESIONALES EN ADMINISTRACION DE BIENES RAICES S.A.S.- PROBIENES S.A.S.** como arrendador contra **ANDRES FERNANDO REYES SILVA** como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 34 No. 34-17 Apto 701 del Edificio Prados de Mardel del Municipio de Bucaramanga, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

**SEGUNDO: ORDENAR EL LANZAMIENTO** del demandado **ANDRES FERNANDO REYES SILVA** del inmueble descrito en el numeral primero de la parte resolutive de esta providencia.

**TERCERO: ORDENAR** al demandado **ANDRES FERNANDO REYES SILVA** que en un término de diez (10) días contados a partir del día siguiente a la ejecutoria de esta providencia, restituya voluntariamente a la parte demandante la tenencia del referido bien inmueble.

**CUARTO: REQUERIR** a la parte demandante, para que informe si la parte pasiva hizo entrega del bien en el término descrito en el numeral anterior, ello a fin de tomar las decisiones pertinentes para el cumplimiento de este fallo.

**QUINTO: CONDENAR** al demandado **ANDRES FERNANDO REYES SILVA** a pagar a favor de la sociedad demandante **PROFESIONALES EN ADMINISTRACION DE BIENES RAICES S.A.S.- PROBIENES S.A.S.**, por concepto de clausula penal la suma de **DOS MILLONES, CINCO MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL (\$2.005.800)**, lo cual deberá realizar dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, conforme a lo dispuesto en la parte motiva.

**SEXTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada y a favor de la demandante. Liquidense por secretaria. **SE FIJA** como AGENCIAS EN DERECHO la suma de **TRESCIENTOS MIL, OCHOCIENTOS SETENTA PESOS MONEDA LEGAL (\$300.870)**, de conformidad con lo establecido en el literal a) del Numeral 1 del Art. 5 del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de Agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

**SEPTIMO: NOTIFICAR** por estados la presente providencia, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 295 del Código General del Proceso.

**NOTIFIQUESE<sup>1</sup>,**

**Firmado Por:**

**Julian Ernesto Campos Duarte**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 024**  
**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:

**f33c080ef599cacd7e3f5331eefdedeeab158dec7ee9272e73a102b8e81b80f**

Documento generado en 08/03/2022 02:57:09 PM

---

1 El presente auto se notifica a las partes por estado electrónico No.23 del 09 de marzo de 2022.

**PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**  
**RADICADO: 680014003024-2021-00659-00**

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente**  
**URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**