



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL

SENTENCIA DE UNICA INSTANCIA

Bucaramanga, treinta (30) de agosto de dos mil veintiuno (2021).

I. OBJETO

Procede el despacho a proferir sentencia dentro del presente proceso DECLARATIVO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, promovido por **INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S.** contra **LIZETH FERNANDA FLOREZ PABON.**

II. ANTECEDENTES

En escrito presentado el 15 de septiembre de 2020, la INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S., instauró demanda declarativa de restitución de inmueble arrendado, contra LIZETH FERNANDA FLOREZ PABON, respecto del bien ubicado en la Calle 45 N° 27-61 Apto 102 Edificio Shalom Barrio Sotomayor del municipio de Bucaramanga.

Para sustentar su pretensión, invoca como causal la mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados durante el periodo comprendido entre los meses de marzo a agosto del año 2020, a razón de la suma de UN MILLON DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS (\$1.231.660) cada uno.

Luego de verificado el cumplimiento de las exigencias legales, la demanda fue admitida por auto del 22 de octubre de 2020.

LIZETH FERNANDA FLOREZ PABON, fue notificada del auto admisorio de la demanda, así como del auto admisorio, a voces del art. 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020, a partir del 20 de enero de 2021, quien dentro del término legal no contestó la demanda, ni se opuso a las pretensiones de esta.

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 se observa 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, así como la cancelación de la cláusula penal pactada dentro del negocio jurídico en cuestión en virtud de su incumplimiento.

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 del canon 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 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, y teniendo en cuenta que la parte demandada hizo entrega del inmueble objeto de restitución, lo cual acaeció el 27 de noviembre de 2020 conforme se extrae del propio dicho de la vocera judicial de la activa (PDF "08ApoderadaInformaEntregainmueble"), esta instancia procederá a proferir sentencia de única instancia, en donde se declarará la terminación del contrato de arrendamiento, absteniéndose de decretar el lanzamiento del inmueble objeto del mismo, en virtud de su entrega anticipada, y se declarará el incumplimiento del contrato en cuestión con la consecuente condena a la pasiva al pago de la cláusula penal pactada y así como al pago de las respectivas costas procesales.

Continuando con el derrotero propuesto y en punto de la petición del reconocimiento de la cláusula penal dentro del presente asunto, frente a la cual la parte demandante se sostiene, amén de que el inmueble objeto de restitución ya fue entregado por la demandada, ha de decirse lo siguiente:

El artículo 1592 del CODIGO 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 les 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.

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 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 cc.) 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 CODIGO 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, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

En el caso que ocupa la atención de esta instancia, quedó plenamente establecido que la arrendataria incumplió el contrato de arrendamiento, al no pagar los cánones causados durante el periodo comprendido entre los meses de marzo a julio del año 2020, a razón de la suma de \$1.231.660 cada uno, 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 4º del artículo 167 del C. de G.P. y no fue desvirtuada.

En consecuencia y dada la naturaleza del presente proceso, la carga de echar al traste dicha negación le correspondía a la demandada, pues a ella le concernía probar que esa manifestación no se compadecía con la realidad, (Vgr. aportando los recibos de pago donde se constate que no está en mora de cancelar los cánones de arrendamiento) o alegar alguna circunstancia exceptiva exonerante de responsabilidad.

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 la arrendadora, la cual fue pactada en la cláusula DECIMA NOVENA en la suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento, pero el Despacho en virtud de lo señalado en el artículo 1601 de Código Civil, teniendo en cuenta que se está frente a una relación netamente civil en virtud a que la destinación del objeto contractual es de vivienda, ordenará se cancele el monto equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento, que configura la limitante para condena en virtud de dicho pacto, según la norma en mención y como quiera que dicha renta al momento de configurarse el

incumplimiento es de \$1.231.660 se le condenará al pago de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS MODENA LEGAL COLOMBIANA (\$2.463.320)**.

En conclusión, se dictará sentencia declarando la terminación del contrato de arrendamiento, y se abstendrá de ordenar el lanzamiento en virtud de la entrega anticipada que del inmueble objeto de restitución hizo la demandada el 27 de noviembre de 2020, teniendo en cuenta que emitir pronunciamiento en este sentido se traduce inane, y en su lugar se declarará el incumplimiento del contrato en cuestión, ordenando además el pago de la cláusula penal y la condena en costas a cargo de la 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 objeto de la presente lid, suscrito por INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S. en su calidad de arrendadora y LIZETH FERNANDA FLOREZ PABON en calidad de arrendataria respecto del inmueble ubicado en la Calle 45 No.27-61 Apto. 102 del Edificio Shalom Sotomayor de esta ciudad, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ABSTENERSE de ordenar el lanzamiento, en virtud de la entrega anticipada que del inmueble objeto del contrato en mención, realizó la parte demandada el 27 de noviembre de 2020, conforme lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

TERCERO: DECLARAR EL INCUMPLIMIENTO del contrato de arrendamiento celebrado entre la **Inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S** en calidad de arrendador y la señora **Lizeth Fernanda Flórez Pabón** como arrendataria, respecto de inmueble ubicado en la Calle 45 N° 27-61 Apto 102 Edificio Shalom, Barrio Sotomayor del municipio de Bucaramanga, consistente en el impago de los cánones de arrendamiento causados durante el periodo comprendido entre los meses de marzo a julio de 2020, a razón de \$ 1.231.660 cada uno, en el que incurrió la demandada **Flórez Pabón**, y conforme lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

CUARTO: CONDENAR a la demandada **LIZETH FERNANDA FLOREZ PABON**, a pagar a favor de la parte demandante **INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S.**, por concepto de clausula penal la suma de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS MODENA LEGAL COLOMBIANA (\$2.463.320)**, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, conforme a lo dispuesto en la parte motiva.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor del demandante. Liquidense por secretaria.

SE FIJA como AGENCIAS EN DERECHO la suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$369.498)**, correspondiente Al 15% de las pretensiones dinerarias declaradas, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

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

SEPTIMO: Cumplido lo anterior, archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE¹ Y CUMPLASE,

Firmado Por:

Julian Ernesto Campos Duarte

Juez Municipal

Civil 024

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:

e5af67ef60fa32f4611d0e9f97694793ed6f2494ddb2e73d43bfab75fdb4e227

Documento generado en 30/08/2021 03:13:58 PM

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

¹ El presente auto se notifica a las partes por estado electrónico No.105 del 31 de agosto de 2021.