



Tres (3) de marzo de dos mil veintidós (2022).

Procede el Despacho a tomar la decisión que en derecho corresponda, por cuanto no concurren vicios que puedan generar nulidad de lo actuado y que están presentes los presupuestos procesales esenciales, dentro del presente proceso adelantado por Zulay Dayana Ardila Angulo, contra Samuel Pabón Pabón.

DE LA CONTROVERSIA

Se formuló demanda de restitución de inmueble arrendado, para que se pronuncie sentencia que declare a favor las siguientes pretensiones:

- La terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre Zulay Dayana Ardila Angulo, como arrendadora y el demandado Samuel Pabón Pabón, como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la en la calle 31 # 20-52 barrio centro de la ciudad de Bucaramanga, en virtud del incumplimiento del pago de cánones de arrendamiento.
- Que se ordene la restitución y entrega del inmueble a la parte actora.
- Que el demandado sea condenado al pago de la cláusula penal, por valor de \$ 5.776.600,00.
- Se condene a la parte accionada al pago de costas, gastos judiciales y agencias en derecho.
- Y en caso de no efectuarse la entrega del inmueble dentro del término de ejecutoria de la sentencia, se decrete el lanzamiento del demandado.

DEL TRÁMITE PROCESAL

Presentada la demanda, al reunir los requisitos legales, fue admitida, mediante auto de 11 de enero de 2022.

De la providencia en mención se notificó de manera electrónica a la parte demandada desde el 7 de febrero de 2022 y guardó silencio dentro del término respectivo.

Conforme los anteriores argumentos y atendiendo lo preceptuado en el numeral tercero y el inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., se procede a dictar el fallo de única instancia, previa las siguientes.

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales en el caso sometido a estudio se hallan satisfechos y no merecen reparo de ninguna naturaleza.



Con la demanda se aportó la prueba sumaria que exige el artículo 384 del C.G.P., a través de la cual se demuestra plenamente la relación contractual existente entre la parte demandante y la demandada, constituyendo plena prueba por tratarse del contrato de arrendamiento que dio origen a esta litis.

Así las cosas, es de resaltar que nuestro ordenamiento procesal en el inciso segundo del numeral 4 del artículo 384, dispone que, la demanda de restitución de inmueble arrendado se funda en falta de pago, los demandados sólo podrán ser oídos si demuestran que han consignado a órdenes del juzgado los dineros correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados, o en su defecto, aporten los recibos de los tres últimos períodos.

De igual manera, el numeral 3º del artículo en comento, dispone:

“...Si el demandado no se opone en el término del traslado a la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.

El artículo 167 del C.G.P., dispone que:

“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...”

La regla técnica de la carga de la prueba parte de la dualidad en el supuesto de hecho que la parte debe probar y la afirmación indefinida, como en el caso presente, que es en la parte demandada contra quien gravita el deber fundamental de demostrar al Despacho sus afirmaciones, como también demostrar lo contrario a la constitución en mora alegada por la sociedad demandante, es una presunción legal que está a cargo del deudor incumplido que descarga en él la carga de la prueba.

Descendiendo al caso en estudio, alega la parte actora que a la fecha de presentación de la demanda el arrendatario se constituyó en mora por el no pago de los cánones de arrendamiento des del mes de julio de 2020 hasta el mes de julio de 2021, razón que le ha dado derecho al arrendador para hacer cesar inmediatamente el arriendo, en consideración a que la parte demandada, infringió la ley civil que es clara e imperativa al estipular que el pago del precio o renta del arriendo se haga en los períodos estipulados.

Se advierte así que la parte accionada automáticamente se constituyó en mora, pues renunció a los requerimientos previstos en la ley y de *per se* la obligación se hace exigible una vez como se causen los cánones de arrendamiento, aunado a que el extremo demandado no anexó el certificado de pago de los cánones de arrendamiento por los que se incoó la acción y los que se sigan causando en el curso del proceso.

Siendo las cosas de este tenor, sea lo pertinente acoger las pretensiones demandatorias, como quiera que el contrato es ley para los que en él intervienen (Art. 1602 C. C.), el arrendatario debió cumplir las obligaciones de buena fe, por la razón de la bilateralidad del contrato, por lo que la violación en la cancelación de los cánones de arrendamiento genera una situación de incumplimiento por parte del extremo demandado, facultando con ello a la parte arrendadora para dar por terminado el mentado contrato.

Ahora bien, debemos partir de la base que toda persona tiene el derecho fundamental de ser oída dentro de los términos legales y por un juez competente, para que una vez la parte interesa accione contra el Estado y ponga en funcionamiento la actividad judicial a través de la demanda, en la cual luego de admitida y notificada a los demandados, éstos quedan inexorablemente vinculados a las resultas del juicio y es cuando la misma ley le impone a las partes obligaciones y cargas procesales.

En ese orden de ideas, en el caso bajo examen, el extremo accionado no hizo uso de esos mandatos constitucionales y legales para que entronice la actuación ejecutando determinados actos tendientes a que la justicia obre con equidad, pues a *contrario sensu*, pueden acarrear



consecuencias, que por el hecho de no obrar, no implica la violación al derecho de defensa ni al debido proceso, porque a ellos les compete la carga de la prueba.

A las partes también se les imponen requisitos procesales para que faciliten el trámite y resolución de los conflictos, lo cual nos llevan concluir que bajo esa técnica se desarrollen las presunciones legales, porque conforme se viene sosteniendo, la finalidad de la actividad probatoria es lograr que en el juez se forme la convicción sobre los hechos, por lo que a la parte le compete aportar oportunamente las pruebas, para probar los efectos jurídicos de los preceptos legales que regulan los supuestos de hecho afirmados o negados.

En materia de contratos y sobre los efectos que producen las obligaciones que emanan del mismo, prevé el Código Civil:

“ART. 1602.- Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales”.

“ART. 1603.- Los contratos deben ejecutarse de buena fe, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley le pertenecen a ella”.

Frente a la pretensión relacionada con la cláusula penal, resulta relevante citar lo que el Honorable Magistrado Antonio Bohórquez Órdiz en su obra denominada: “De los Negocios Jurídicos en el Derecho Privado Colombiano. Generalidades contractuales Volumen 2 (páginas 122 y siguientes)” refirió sobre el tema:

“De la cláusula penal podemos decir que hay dos especies de ella, posibles en nuestro derecho, de connotación diversa: a) como pacto anticipado de perjuicios: esta naturaleza se presume de toda cláusula penal, según se desprende de los Arts. 1594, 1596 y 1600 del C. C. A su vez esta especie de cláusula penal admite dos modalidades: la que se refiere a los perjuicios compensatorios (por la inejecución del contrato), y la que atañe a los perjuicios moratorios, reclamable aún por el simple retardo, pero habiéndose pactado expresamente. Si la cláusula no es expresamente moratoria se entenderá compensatoria, de acuerdo con las reglas del Art. 1594 del C. C. (en efecto, la cláusula penal, de acuerdo con este artículo, no puede cobrarse junto con la obligación principal, pues siempre reemplaza la no ejecución de esta: en tal caso es compensatoria; en los casos en que la cláusula penal compensatoria es de cuantía muy baja, inferior al monto de los perjuicios, el acreedor puede optar por estos, según lo autoriza el Art. 1600, C. C.); pero si las partes estipulan expresamente que la cláusula penal se deberá por el simple retardo o, dicho de otra manera, que el pago de la obligación principal no exonera de la cláusula penal, constituirá cláusula penal moratoria (también en este caso puede el acreedor optar entre cláusula penal o perjuicios, según el Art. 1600, ib b) por otra parte está la especie de cláusula penal, entendida como pena propiamente, naturaleza que nuestro legislador reservó para el evento en que las partes así lo estipulen (Art. 1600, ib), caso en el cual puede cobrarse junto con los perjuicios; en esta hipótesis es indispensable también el pacto expreso.”

...

En resumen, como la cláusula penal es por regla general una estimación anticipada de perjuicios, el único criterio que nos orienta hacia saber cuándo es susceptible de cobrarse por la vía ejecutiva es el que viene marcado por la naturaleza de la cláusula: en los eventos – ya indicados atrás – en que la ley permite cobrar ejecutivamente los perjuicios, compensatorios o moratorios; en tales procesos será posible el cobro de la cláusula penal compensatoria o moratoria, respectivamente. En los demás es preciso acudir al proceso declarativo, pues en todos ellos es necesario que el juez haga una valoración probatoria para proferir una condena, lo cual es actividad ajena por completo al proceso ejecutivo, más particularmente, al auto de mandamiento de pago”

De lo anterior es factible entonces deducir que la cláusula penal por regla general es un pacto anticipado de perjuicios, los cuales pueden ser compensatorios -por la inejecución del contrato- y moratorios, en cuyo caso debe decirse expresamente. Si nada se dice al respecto, se entiende que son compensatorios.



Es cierto que la norma general en materia de contratos, es que las estipulaciones consignadas en los mismos, son las que orientan la conducta de sus intervinientes, con lo cual se pregona el principio de la libertad de estructuración en el contenido de los contratos; imperando, en principio, la iniciativa individual en la celebración de las convenciones, hasta tal punto que si no se contravienen la Constitución política, las leyes de orden público y las buenas costumbres, constituyen una verdadera ley para las partes (artículos 15, 16 y 1602 del Código Civil). De la misma manera, las estipulaciones acordadas informan en cada caso en particular las obligaciones y derechos de los que conforman la relación jurídico –sustancial.

Es por ello que, con fundamento en la precedente orientación, se puede afirmar que en principio, el denominado “Contrato de arrendamiento”, es una ley para las partes, y por ende los derechos y obligaciones de él dimanar, vinculan a las partes, y en esa medida unos y otros pueden hacerse valer, aún en los estrados judiciales, de ser necesario.

La cláusula penal, al tenor de lo dispuesto en el artículo décimo segunda del contrato de arrendamiento, estableció que el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones generadas del contrato, lo constituirá en deudora de la otra parte por una suma equivalente al triple del precio mensual de arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena.

Pues bien, atendiendo que corresponde al juez analizar que la cláusula penal pactada no afecte los derechos de las partes, resulta en este momento factible recordar célebre providencia del Tribunal frente al punto:

“En el asunto bajo estudio, tal y como se dijo en líneas anteriores, fueron planteadas dos interpretaciones distintas: la de la accionante que consideró que la suma que se fijó como consecuencia del incumplimiento del contrato es excesiva, pues de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1601 del Código Civil, no puede superar del doble de la obligación original –que en este caso eran \$600.000 pesos mensuales-; y la del juzgado, que basado en su apreciación sobre la norma, concluyó que la cláusula penal debía ascender a \$3.600.000, pues como el incumplimiento se dio en tres oportunidades diferentes, “no puede traer las mismas consecuencias incumplir una (1) que tres (3) veces”.

Pero es evidente que el Juzgado, al razonar y proceder de esa manera, tuvo como fuentes dos únicas normas: la cláusula inserta en el contrato y el artículo 1601 del Código Civil, norma esta última que, a juicio de esta Sala, resultaba aplicable al caso de manera analógica, no de manera directa, pues, como se verá, dicha norma alude a la cláusula penal compensatoria y no a la moratoria; la de este conflicto es una cláusula penal moratoria. En el caso, relevantes para resolverlo, el Juzgado dejó de tener en cuenta los siguientes postulados legales:

La cláusula penal, en el derecho colombiano (en pleno acuerdo sobre esto tanto la doctrina como la jurisprudencia) no es una simple sanción. Es una estimación anticipada que hacen las partes de los eventuales perjuicios que cualquiera de ellas sufriría en caso de incumplimiento del otro contratante. Tal conclusión se deriva de lo dispuesto por el artículo 1600 del Código Civil.

Que, bajo tal consideración, de acuerdo con el artículo 1594 del Código Civil hay dos tipos de cláusula penal: compensatoria y moratoria. La primera resarce los perjuicios que genera la inejecución del contrato; la segunda, los que genera el retardo en su cumplimiento (que es el caso, pues, aparte, en un proceso ejecutivo, se cobran los cánones).

La cláusula penal se presume compensatoria; sólo será moratoria, cuando expresamente así se pacte. Lo dice el artículo 1594 del Código Civil. La del caso, dado lo pactado en el contrato, debe entenderse moratoria (“el arrendador podrá cobrar ejecutivamente (sic) el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada...”, reza la estipulación). En otras palabras, la obligación principal junto con la pena, que es lo que está tratando de hacer el acreedor.

El artículo 1601 del Código Civil, al hacer alusión al pacto principal, en el inciso primero, obviamente alude a la reducción de la cláusula penal compensatoria, por el incumplimiento de



una prestación dineraria única. La del caso no es compensatoria, pues es expresamente moratoria (lo que indicaría que el juzgado aplicó esta regla indebidamente, pues no es una prestación única, sino una prestación continuada, repetible cada mes); pero tampoco se trata de un contrato de mutuo ni de una prestación inapreciable, indiscutiblemente. Aunque se trata de una cláusula penal moratoria (pues es exigible junto con la obligación principal, según el texto del contrato) y el mentado artículo alude a la otra especie de cláusula penal, aun así, también ésta ha de estar sujeta a reducción, pues, si es reducible la cláusula mayor, igual debe serlo la menor. Más en un caso como éste, en el que, desde cualquier punto de vista, una cláusula como la que se pretendió cobrar contra la tutelista es, a todas luces, exorbitante. El problema es que el legislador no dejó la fórmula para la reducción; pero el juez ha de reducirla, teniendo en cuenta que se trata de una sanción por el mero retardo.

Si la cláusula penal determina el valor de los perjuicios por el incumplimiento y este incumplimiento no correspondía a ninguna de las demás obligaciones del contrato sino solo a la obligación dineraria (el Juzgado no hizo consideraciones en su sentencia respecto de otros incumplimientos que el demandante enrostra a su inquilina –tales como mal uso del bien, no pago de los servicios públicos; daños al inmueble-), olvidó el Juzgado considerar, para la regulación de la cláusula, que los perjuicios que las obligaciones de dinero generan, por lo general, no son otra cosa que los intereses, según indica el artículo 1617 del Código Civil, norma que, al tiempo, indica que las rentas periódicas no generan intereses. El Juzgado no explica las razones por las cuales esta norma del Código Civil resulta, para el caso, excepcionada, si es esa su consideración.

Tampoco definió el Juzgado cómo incide, en el caso, la regla general de prohibición de la usura o cuál es la razón para hacer caso omiso de tal limitación legal en acreencias de dinero.

Es claro que la omisión genera una vulneración de los derechos de la demandante de amparo constitucional, dado que la impele a pagar tres veces cada canon de arrendamiento, lo que, desde cualquier ángulo que se mire, es completamente desmedido y desproporcional. Si bien su conducta de contratante incumplida merece una sanción, ésta ha de ser proporcionada. Y si las partes no supieron atender ese principio de proporcionalidad en el pacto, es deber del juez atenderlo. Mucho más si la parte afectada le ruega que lo haga. Al ignorar las normas legales que debió considerar para resolver el problema, el Juzgado vulneró el derecho al debido proceso, así como el derecho a la igualdad de los ciudadanos ante la ley y el derecho de acceso a la administración de justicia, pues admitió que, a un contratante, por su incumplimiento, se le aplicase una sanción desproporcionada...”¹

Atendiendo la situación traída a estudio, y conforme lo pactado entre las partes en la cláusula décima del contrato de arrendamiento, el Juzgado concederá la pretensión relacionada con la cláusula penal, admitiendo el valor deprecado por \$5.776.600, que corresponde al doble del canon de arrendamiento vigente para este momento.

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

RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre Zulay Dayana Ardila Angulo, como arrendadora y el demandado Samuel Pabón Pabón, como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la en la calle 31 # 20-52 barrio centro de la ciudad de Bucaramanga, teniendo en cuenta lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

¹ Sentencia de tutela 139.2017. Mag. Ponente. Antonio Bohórquez Orduz



SEGUNDO: En consecuencia se decreta el lanzamiento y la restitución del inmueble indicado, a favor de Zulay Dayana Ardila Angulo, por parte de Samuel Pabón Pabón.

TERCERO: Conceder diez (10) días a partir de la ejecutoria de la presente providencia para que la parte demandada haga entrega del inmueble a la parte demandante.

CUARTO: Comisionar al señor Alcalde de Bucaramanga, para efectos de llevar a cabo la diligencia de lanzamiento, de no sucederse la entrega por parte de la entidad demandada en el término señalado anteriormente.

QUINTO: Condenar a la demandada al pago de la cláusula penal deprecada por \$5.776.600, por lo expuesto.

SEXTO: Condenar en costas a la parte demandada. fíjese como agencias en derecho, a favor de la parte demandante y en contra de la parte demandada la suma de \$350.000.oo.

SÉPTIMO: En firme esta providencia, archívese el expediente previa desanotación del radicador.

Notifíquese² y Cúmplase

MIGUEL ÁNGEL GARCÍA PALMAR
Juez

² Estado No. 30 del 04/03/2022

Firmado Por:

Miguel Angel Garcia Palmar
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 027
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: **7193fe946896bf744facdd14a9e13f6239c09ee605f1b2664777cf7e2116cacb**

Documento generado en 03/03/2022 07:18:15 AM

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