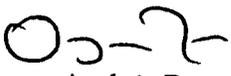


INFORME SECRETARIAL; Hoy veintiséis (26) de mayo del 2022, pasó al despacho el proceso de la referencia informándole que la demandada se encuentran notificada personalmente de acuerdo a las reglas del Decreto 806 del 2020, y dentro del término de traslado guardo silencio. Ordene.


Oscar Andrés Ramírez Barbosa
Secretario

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES.

Bucaramanga, primero (1) de junio de dos mil veintidós (2022).

Ref. Rad. 2021-00675-00, proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado seguido por Inmobiliaria Alejandro Domínguez contra José Luis García Patiño y Silvia Juliana Calvete Diettes.-

Teniendo en cuenta el informe secretarial, y el cumplimiento al mandato del numeral 3 del art. 384 del C.G.P., procede este despacho a dictar la siguiente sentencia en el proceso de la referencia previo a exponer los siguientes;

ANTECEDENTES

Se tiene que, la Inmobiliaria Alejandro Domínguez Parra S.A., actuando mediante apoderado judicial, y quien funge como demandante, celebro contrato de arrendamiento el 11 de junio 2019, con el señor José Luis García Patiño y Silvia Juliana Calvete Diettes, quien funge como arrendatarios y codeudora solidaria, sobre un bien inmueble de vivienda urbana ubicado en la, calle 41 número 3 - 17 apartamento 201 la Joya, de la actual nomenclatura de la ciudad de Bucaramanga, cuyos linderos y medidas se encuentran contenidos en anexo del contrato del contrato de arrendamiento.

Así mismo, se informa en el acápite de hechos que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de doce (12) meses, contados a partir del 11 de junio del 2019, y los arrendatarios se obligaran a pagar un canon por el valor mensual de \$650.000.00, de forma anticipada dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Informa la sociedad inmobiliaria demandante, que los demandados incumplieron la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipulo en el contrato

e incurrió en mora en el pago de los cánones correspondientes a los meses de enero a septiembre del 2021, así como un saldo de \$126.345.00 de diciembre del 2020. -

Sometido a las formalidades de reparto, y asignada a esta agencia judicial, se profirió auto mediante el cual se admitió la presente demanda el 25 de enero del 2022, corriendo el traslado a los demandados por el termino de diez (10) días, para que estos procediesen a pronunciarse sobre la misma.

Se señala que en el plenario queda acreditado que la demandada se notificó de manera personal de acuerdo a los preceptos del art. 8 del Decreto 806 del 2020, a la señora Silvia Juliana Calvete Diettes, el 14 de febrero del 2022, tal como obra a folio 25 y 26 del cuaderno principal, y a señor José Luis García Patiño, se le remitió citación de la que trata el art. 291 del C.G.P., el 18 de febrero del 2022, (folio 27), y notificación por aviso del que trata el 292 Ibidem, el 7 de marzo de la actual anualidad. -

Dicho lo anterior y encontrándose más que vencido, a la fecha, el término de traslado, frente al cual los demandados guardaron silencio, y siendo que no existen pruebas que decretar, es procedente entrar a dictar sentencia anticipada, conforme lo dispone el numeral 3 del art. 384 en concordancia con el art. 278 numeral segundo del C.G.P.-

Encuentra el despacho, constituida en legal forma la relación jurídica procesal, dada como está la capacidad sustantiva y procesal de todos los sujetos para ser parte, la demanda en forma y la competencia. Además, no se atisba causal de nulidad que invalide lo actuado, por lo entra el despacho a resolver de fondo previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del C. C., el contrato de arrendamiento de inmuebles es en esencia aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce un precio determinado, tal como lo norma el artículo en mención.

Haciendo concreta referencia al caso que se ha traído a estudio de este despacho judicial, el régimen de arrendamiento de vivienda urbana (Ley 820 de 2003) dispone entre otras, como obligaciones del arrendatario las siguientes:

"ARTÍCULO 90. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones del arrendatario:

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido." (Subrayado fuera de texto)

En cuanto a la terminación unilateral del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, la norma en mención estipula específicamente una serie de causales mediante las cuales el arrendador puede solicitar la terminación del contrato en respuesta, entre otras cosas, a la inobservancia por parte del arrendatario de sus obligaciones contractuales; al respecto se señala:

"ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato..." (Subrayado fuera de texto)

Como prueba de la relación contractual entre las partes en litigio, se allegó copia del contrato de arrendamiento (fl. 2 a 6 del expediente), el cual, por haberse celebrado en legal forma a las luces del artículo 1602 del C.C., y la Ley 820 del 2003, es ley para las partes, lo que indica que lo pactado debe cumplirse y en consecuencia los arrendatarios deben estar dispuestos a ejecutarlo íntegra, efectiva y oportunamente.

Para dilucidar el presunto incumplimiento del contrato sería idóneo ajustarse a la realidad de los hechos y no a las simples afirmaciones efectuadas por la parte demandante. Sin embargo, en relación a la carga de la prueba, en este caso en particular y por la naturaleza del proceso y sus pretensiones, es claro que recae en cabeza de la parte demandada la obligación de demostrar que, contrario a lo afirmado por el demandante, cumplió con las obligaciones que para ellos se derivan del contrato de arrendamiento, mismo que por sí constituye plena prueba del vínculo que los une y que es el origen del compromiso de las partes a acatar lo allí acordado, pues se evidencia la existencia del contrato de arrendamiento del 11 de junio del 2019.-

Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-070 de 1993, frente a la carga de probar el pago del canon de arrendamiento ha establecido:

"La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del

inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual "incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión". Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos. (...)

El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones. (...).

Es así como observamos que, se tiene que los demandados al omitir pronunciarse respecto de las pretensiones y fundamentos de hechos de la demanda, pese a haber sido notificado de acuerdo a lo establecido art. 8 del Decreto 806 del 2020, y el art. 292 del C.G.P., es decir al correo electrónico Silviacalvete.21@gmail.com y de acuerdo por notificación por aviso, se concluye que no existe prueba que desvirtúe las afirmaciones de la sociedad demandante y por tanto los demandados deberá hacer frente a las consecuencias que genera el incumplimiento del contrato pactado, y que como se dijo anteriormente es ley para las partes, es decir asumir la terminación unilateral el contrato de arrendamiento por el no pago de los cánones de arrendamiento, pues se reputaran ciertas las afirmaciones efectuadas por la inmobiliaria en cuanto a que **José Luis García Patiño y Silvia Juliana Calvete Diettes** se encuentran en mora en el pago de la renta correspondiente al periodo comprendidos en los meses de enero a septiembre del 2021, y un saldo de \$126.345.00 del mes de diciembre del 2020.-

En consideración a lo expuesto, se acogerán las pretensiones de la demanda, ordenando la terminación del contrato de arrendamiento por mora en los cánones de arrendamiento y la restitución del inmueble y el lanzamiento de ser necesario.

2.- En relación a la cláusula penal, cabe manifestar que el art. 1592 y s.s. del C.C., contemplan una forma de asegurar el cumplimiento de la obligación, así como una sanción o estimación adelantada de algún perjuicio por la no ejecución del contrato.

La Corte ha manifestado que la cláusula penal, implica *una liquidación de los perjuicios por la no ejecución o 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". Si las partes no disponen con ocasión del pacto penal de un mecanismo de reajuste o valuación, este no se puede determinar judicialmente, así medie la petición del acreedor y mucho menos del oficio.*¹

En la presente relación contractual, dispuso la voluntad de las partes, que; *Clausula Penal el incumplimiento o el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que contrae el (la) arrendatario (a), por este documento, le acarreará por ese solo incumplimiento o por el cumplimiento tardío el pago de una suma igual a tres (3) meses de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o al cumplimiento tardío a título de pena....*

En ese orden de ideas, al observar la solicitud del reconocimiento de la cláusula penal, así como que la misma se ajusta a las disposiciones del art. 1602 del C.C., dentro de la relación contractual que se finiquita, y a tener que el proceso de la referencia, no solo se accede a la restitución, sino además a la declaración de terminación del contrato de arrendamiento, por cuanto que el demandado y arrendatario incumplió uno de sus deberes contractuales, es del caso reconocer la estipulada clausula en las condiciones que pactaron los interviniste. Por lo que se ordenara el pago de \$1.981. 395.00,

En consecuencia, el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples 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 celebrado entre Inmobiliaria Alejandro Domínguez Parra S.A. como arrendador y los señores **José Luis García Patiño y Silvia Juliana Calvete Diettes** como arrendatario y deudora solidaria, con relación al inmueble objeto de la litis, calle 044 número 009 - 007 apartamento 802 edificio omega 3

¹ C.S.J. Sala de Casación Civil y Agraria, Sentencia 4823 del 23 de junio del 2000, M.P. José Fernando Ramírez Gomes.-

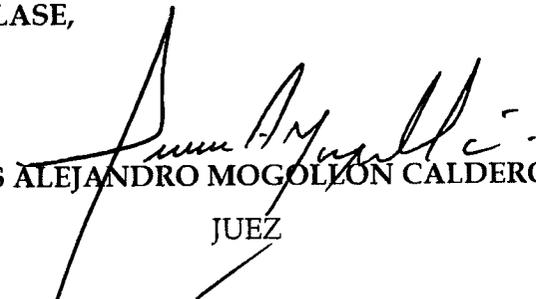
barrio Alfonso López, de la actual nomenclatura de la ciudad de Bucaramanga, cuyos linderos y medidas se encuentran contenidos en anexo del contrato de arrendamiento, en razón al incumplimiento en el pago de del canon de arrendamiento correspondiente a los meses de enero a septiembre del 2021, y un saldo de \$126.345.00 del mes de diciembre del 2020.-

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena a los señores **José Luis García Patiño** y **Silvia Juliana Calvete Diettes**, que en el término de diez (10) días hábiles, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituya a favor de la inmobiliaria **Alejandro Domínguez S.A.**, el inmueble anteriormente enunciado, so pena de proceder a la restitución forzada, tal como lo consagra el art. 308 y 309 del C.G.P.-

TERCERO: Condenar a el pago de la cláusula penal derivada de este contrato, a favor de la demandante Inmobiliaria **Alejandro Domínguez Parra S.A.**, contra **José Luis García Patiño** y **Silvia Juliana Calvete Diettes**, por valor de tres (3) cánones de arrendamiento a la fecha de incumplimiento, esto es, la suma de un millón novecientos ochenta y un mil trescientos noventa y cinco pesos MCTE (\$1.981.395,00).

CUARTO; Condénese en costas a la parte demandada, inclúyase como agencias en derecho la suma de un salario mínimo legal mensual vigente, atendiendo lo consagrado en el art. 365 del C.G. del P. y lo consagrado en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de fecha agosto 5 de 2016 del C.S. de la J.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,


JESUS ALEJANDRO MOGOLLÓN CALDERON
JUEZ

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES BUCARAMANGA.	
Por estado No. <u>076</u>	de la fecha se notificó el auto anterior.
<u>B/qa</u>	2 de junio de 2022
Secretaria	