

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Rad: 2021-00652-00
Dte: Juan Camilo Gómez Burbano
Ddo: Jorge Quijano Gallardo y Otros

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL POPAYÁN – CAUCA

SENTENCIA DE PLANO

Popayán, Cauca, diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022)

Proceso: RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO
Radicación: 2021-00652-00
Demandante: JUAN CAMILO GOMEZ BURBANO.
Demandado: JORGE QUIJANO GALLARDO Y OTROS

1- OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Despacho a dictar Sentencia dentro del presente proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, propuesto mediante Apoderado Judicial por JUAN CAMILO GOMEZ BURBANO, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.061.821.334, en contra de JORGE ALBERTO QUIJANO GALLARDO, identificado con cedula de ciudadanía No 4.697.325, NATALI MUÑOZ MOLANO, identificada con cedula de ciudadanía No.1.060.986.474 y la empresa MAGIC SALUD LA MEJOR VERSION PARA TU BIENESTAR IPS S. A. S., con Nit 901.404.208-8, aduciendo como fundamento el incumplimiento en el contrato de Local Comercial tipo IPS.

A. SINOPSIS FACTICA

Se sintetizan los hechos de la demanda de la siguiente manera:

1.- El señor JUAN CAMILO GOMEZ BURBANO, celebró contrato de arrendamiento, mediante documento privado un CONTRATO ARRENDAMIENTO, el día 01 de julio de 2021 con el señor JORGE ALBERTO QUIJANO GALLARDO, NATALI MUÑOZ MOLANO y la empresa MAGIC SALUD LA MEJOR VERSION PARA TU BIENESTAR IPS S. A. S., sobre dos inmuebles contiguos, ubicados en la CARRERA 8 Nos. 16N-19 y 16N-21 de la ciudad de Popayán (C), con matrículas inmobiliarias Nos. 120-11429 y 120-888.

2.- El contrato se celebró por el término de 12 meses, contados a partir del 01 de julio de 2021, se obligaron a cancelar al Arrendador un canon de arrendamiento mensual, equivalente a la suma de Diez Millones de Pesos M/cte. (\$10.000.000); pago que debía efectuarse anticipadamente, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes calendario.

3. Indica que en la cláusula sexta se estipuló que los Arrendatarios, durante el tiempo que dure el contrato, serán los encargados de cancelar los servicios de agua, energía eléctrica y gas domiciliario. Que la no cancelación oportuna de los servicios públicos señalados en ésta cláusula se tendrá como incumplimiento del contrato y el Arrendador podrá exigir la restitución judicial del inmueble sin necesidad de requerimientos. La deuda atrasada de servicios públicos que llegare a cancelar el Arrendador servirá como prueba para poder repetir por las mismas sumas contra los Arrendatarios, en la forma señalada en la ley por la vía ejecutiva.

4. Aduce que en la cláusula octava se acordó por las partes que la mora en el pago del valor del canon de arrendamiento por fuera del termino previsto, la destinación del local para fines distintos al previsto o la violación de cualquiera de las demás obligaciones que la ley y éste contrato imponen a los Arrendatarios, dará derecho al Arrendador para exigir la restitución judicial del inmueble sin necesidad de requerir a los Arrendatarios, privada o judicialmente. En el evento anterior, los Arrendatarios pagarán al Arrendador, a título de cláusula penal, una suma igual a cinco (5) mensualidades de arrendamiento, exigibles ejecutivamente.

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Rad: 2021-00652-00
Dte: Juan Camilo Gómez Burbano
Ddo: Jorge Quijano Gallardo y Otros

El Art. 1599 del Código Civil Exigibilidad de la pena.

“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”.

En el mismo sentido se pronunció la Corte Constitucional, a través del Magistrado ALVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO, en sentencia SC5185-2021 al respecto:

“Corolario de la previsión legal que se comenta, es que la consagración de una cláusula penal del advertido linaje, no torna improcedente y, mucho menos, ilegal la solicitud del acreedor de que se condene al deudor al pago de los perjuicios derivados del incumplimiento del último, como en desarrollo de la excepción analizada lo planteó la demandada. Por consiguiente, la defensa esgrimida carece de razón”.

Manifiesta, que los arrendatarios demandados incumplieron la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato durante los meses de agosto, septiembre y octubre de 2021. Los que actualmente se encuentran cancelados, pero dicha cancelación se realizó en forma tardía. Los arrendatarios han incurrido en mora en el pago de los servicios públicos, debiendo el Arrendador asumir este pago, se encuentran en mora en el pago del canon de arrendamiento correspondiente a los meses de noviembre y diciembre de 2021.

B. PRETENSIONES:

La parte demandante solicita:

Declarar el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento privado, por parte de JORGE ALBERTO QUIJANO GALLARDO, NATALI MUÑOZ MOLANO y la empresa MAGIC SALUD LA MEJOR VERSION PARA TU BIENESTAR IPS S. A. S, para con JUAN CAMILO GOMEZ BURBANO, por la causal de mora en el pago de los servicios públicos y los cánones pactados; en tal consecuencia, se decrete la terminación del mismo; así mismo se ordene la restitución y entrega de los inmuebles arrendados a favor de JUAN CAMILO GOMEZ BURBANO, ubicados en la Carrera 8 Nos. 16N-19 y 16N-21 de la ciudad de Popayán, identificados con las matrículas inmobiliarias 120-11429 y 120-888.

Se condene a los demandados, a cancelar al demandante, el valor de la cláusula penal convenida por las partes en la Cláusula Octava del contrato de arrendamiento, equivalente a cinco (5) cánones de arrendamiento mensual; lo anterior con sustento en el incumplimiento contractual demostrado y se condene en costas a la demandada.

C- TRÁMITE PROCESAL

La demanda se presentó el 10 de diciembre del 2021, admitiéndose la misma luego de ser subsanada con auto calendarado 24 de enero del 2022, disponiendo la notificación de la demandada en los términos previstos por el art. 6º del Decreto 806 de 2020 y del Numeral 2 del Artículo 384 del Código General del Proceso.

Los demandados JORGE ALBERTO QUIJANO GALLARDO, NATALI MUÑOZ MOLANO y la empresa MAGIC SALUD LA MEJOR VERSION PARA TU BIENESTAR IPS S. A. S, fueron notificados de la admisión de la demanda, a través del correo electrónico, magicsaludips@gmail.com, el 16 de diciembre del 2021 y de manera física a la Carrera 8 Nos. 16N – 19 y 16N – 21 Popayán, el 17 de diciembre del 2021, conforme a la prueba aportada por la parte demandante.

Dentro del término legal de traslado no se formularon medios de defensa.

No observándose nulidad alguna que invalide lo actuado e integrada la relación jurídico procesal demandante - demandado, el Juzgado considera que se cumplen los requisitos para proferir sentencia de plano, para lo cual se tienen en cuenta las consideraciones que más adelante se analizan.

2.- PROBLEMA JURÍDICO:

¿Hay lugar a proferir sentencia declarando el incumplimiento del contrato y la terminación por mora en el pago del canon de arrendamiento pactado, ordenando la restitución de los bienes inmuebles dados en arrendamiento y el pago de la cláusula penal estipulada en el contrato de arrendamiento?

3.- TESIS:

Es procedente dictar sentencia declarando el incumplimiento del contrato y la terminación por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, ordenando la restitución de los bienes inmuebles dados en arrendamiento y el pago de la cláusula penal, ante la falta de oposición de la parte demandada y lo convenido de mutuo acuerdo a título de cláusula penal.

4.- FUNDAMENTO DE LA TESIS:

4.1.- Premisas normativas:

Artículos 91, 167, 384, 385 y 484 del C. G. del P.
Artículos 519 y 871 del C. Co.
Arts. 1592, 1599 y 1602 del Código Civil
Sentencia SC5185-2021

4.2. Premisas fácticas:

4.2.1. Competencia:

Este Juzgado es competente para conocer del presente asunto por su cuantía.

4.2.2. Capacidad para ser parte por activa y por pasiva:

Las partes en este proceso la integran por activa, el señor JUAN CAMILO GOMEZ BURBANO, quien suscribió el contrato objeto del presente asunto; y por pasiva, los señores JORGE ALBERTO QUIJANO GALLARDO, NATALI MUÑOZ MOLANO y la empresa MAGIC SALUD LA MEJOR VERSION PARA TU BIENESTAR IPS S. A. S.. De esta manera se integra la relación jurídico procesal demandante-demandado. Cumplidos como se encuentran los presupuestos procesales y no habiendo causales de nulidad, procede válidamente a proferir la correspondiente sentencia.

4.2.3. Legitimación en la Causa:

En virtud del Contrato de privado de arrendamiento, cuya existencia obra en el expediente; prueba documental que no fue tachada de falsa, a las partes enfrentadas les asiste interés jurídico para intervenir en el proceso bien sea por activa como por pasiva al configurarse la relación material arrendador-arrendatario.

4.2.4. Contestación de la Demanda:

La parte demandada, luego de estar legalmente notificada por correo electrónico y a la dirección física aportada, guardó silencio frente al libelo promotor.

4.2.5. Prueba del Contrato de Arrendamiento:

Se adjuntó a la demanda prueba documental del Contrato privado de arrendamiento suscrito el 01 de julio de 2021, el que no fue tachado de falso en su oportunidad por la contraparte.

De dicho contrato se establecen los siguientes elementos:

a.- Las partes convinieron un Contrato privado de arrendamiento de local comercial sobre

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Rad: 2021-00652-00
Dte: Juan Camilo Gómez Burbano
Ddo: Jorge Quijano Gallardo y Otros

los inmuebles ubicados en la carrera 8 # 16N – 19 y 16N-21 de Popayán, consistente en un local comercial que consta de tres salas de recibo, trece consultorios dotados con lavamanos, sala de juntas, cuarto de desinfección, sala de laboratorio, dos cuartos para odontología, once baños cocina con estufa, lavadero, dos zonas de garaje externas y tres internas, un aire acondicionado, un calentador una plataforma tipo elevador, una zona de residuos, y servicios domiciliarios de agua, gas y energía., identificado con las matrículas inmobiliarias 120-11429 y 120-888.

b.- El plazo del contrato fue 12 meses, contados a partir 01 de julio de 2021.

c.- La modalidad del contrato es de contrato privado, con destinación de local comercial tipo IPS.

d.- Los señores JORGE ALBERTO QUIJANO GALLARDO, NATALI MUÑOZ MOLANO y la empresa MAGIC SALUD LA MEJOR VERSION PARA TU BIENESTAR IPS S. A. S., se obligaron a pagar un canon de arrendamiento mensual por la cantidad de \$10.000.000.00

4.3.- Conclusión: Al no existir oposición dentro del trámite del proceso de restitución de inmueble arrendado y existiendo prueba documental del contrato de Arrendamiento, procede el Despacho a dar aplicación al núm. 3º, del artículo 384 del Código General del Proceso, el cual dispone que, al no existir oposición de la parte demandada, dentro del término de traslado, se profiere sentencia de restitución de plano, acogiendo las pretensiones de la parte actora.

Adicional a lo anterior, tenemos que en el contrato de arrendamiento las partes acordaron en la cláusula octava que la mora en el pago del valor del canon de arrendamiento, la destinación del local para fines distintos al previsto o la violación de cualquiera de las demás obligaciones que la ley y éste contrato imponen a los Arrendatarios, dará derecho al Arrendador para exigir la restitución judicial del inmueble sin necesidad de requerir a los Arrendatarios, privada o judicialmente y que en este evento, los Arrendatarios pagarán al Arrendador, a título de cláusula penal, una suma igual a cinco (5) mensualidades de arrendamiento, exigibles ejecutivamente.

Al respecto, el artículo 1599 del Código Civil sobre la exigibilidad de la pena señala que 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.

Como se observa, con la demanda se aportó la prueba sumaria que exige la norma 384 del C. G. del P., a través de la cual se demuestra plenamente la relación contractual existente entre la parte demandante y la parte demandada en calidad arrendatario, que constituye plena prueba, como quiera que es auténtico, conforme lo preceptuado en el numeral 1º del recepto 244 idem, sin que se haya tachado de falso dentro del término consagrado en el artículo 269 del C. G. del P.

Ahora, el artículo 484, inciso 1º del numeral 4º, del Código General del Proceso, prescribe: “Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.” De igual manera, el numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P., dispone: “Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia.

Bajo estas consideraciones, el pago de los cánones en el contrato de arrendamiento, sólo tienen por objeto otorgarle la facultad a la parte demandada para ser oído en el proceso.

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Rad: 2021-00652-00
Dte: Juan Camilo Gómez Burbano
Ddo: Jorge Quijano Gallardo y Otros

Entonces, tratándose de un negocio comercial, las normas aplicables son las previstas en el Código de Comercio, y es así como el artículo 518 de dicha codificación determina que el arrendamiento cesará “cuando el arrendatario haya incumplido el contrato”, lo que implica que la ley faculta al arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento comercial y a exigir la restitución del inmueble, cuando el arrendatario deja de cancelar cuando menos un período entero en el pago de la renta.

Así mismo, el artículo 167 inciso 1º del C. G. del 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, gravita en la parte demandada el deber fundamental de demostrar lo contrario a la constitución en mora alegada por el demandante, es una presunción legal que está a cargo del deudor incumplido que descarga en él la carga de la prueba en cabeza de éste.

Recordemos que la causal de restitución que alega la parte actora es la mora en el pago de los cánones del contrato. En éste orden de ideas, las pretensiones de la demanda de dar por terminado el contrato de arrendamiento y en consecuencia ordenarse la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento deben acogerse, como quiera que el contrato es ley para los que en él intervienen (Art. 1602 C. C.), el arrendatario debió encausar el éxito del negocio jurídico pactado a más que no podía modificar las estipulaciones aceptadas y debió cumplir las obligaciones de buena fe, por la razón de la bilateralidad del contrato, que conlleva a asumir cargas y deberes jurídicos, por cuanto asiste el deber de realizar los pagos dentro del período contractual, luego la violación en la cancelación de los cánones lo coloca en situación de incumplimiento, por lo que de ipso facto faculta al demandante para dar por terminado el contrato.

Ahora, entra el Despacho a analizar lo pretendido por la parte demandante en relación con el reconocimiento de la cláusula penal pactada dentro del contrato de arrendamiento suscrito por las partes. La cláusula penal se encuentra contemplada en el Código Civil, definiéndola en su artículo 1592 como “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 otra parte, los artículos 871 del Código de Comercio y el Art. 1602 del Código Civil, enseñan precisamente cómo, el contrato es ley para los involucrados en él, y les obliga, por tanto, a cumplir de modo estricto lo pactado. De ahí que el artículo 1599 del Código Civil hable de que “habrá lugar a exigir la pena en todos los casos en que se hubiere estipulado”

La Honorable Corte Suprema de Justicia en reiteradas jurisprudencias ha definido la cláusula penal como una estimación anticipada de los perjuicios que sufra una de las partes por el retardo en la ejecución de la prestación o el definitivo incumplimiento de la otra parte a sus obligaciones. El acreedor podrá ejecutar el cobro de perjuicios o cláusula penal a través de un proceso declarativo, puesto que se requiere de una declaración judicial condenatoria en contra de su reclamado, pues mientras no sea reconocida en una sentencia, no será clara ni exigible.

Revisado el contrato de arrendamiento, se puede observar de manera clara que las partes estipularon una cláusula penal, la cual es ley para las partes y en consecuencia está llamada a prosperar, en razón a que la parte demandada incumplió con su obligación contractual de realizar el pago del canon de arrendamiento dentro del período estipulado contractualmente y por tanto, se ordenará su pago.

Por último, hay lugar a condenar en costas a la parte demandada, al tenor de lo previsto por la regla 1ª del art. 365 del Código General del Proceso, por lo que para liquidar las agencias en derecho se dará aplicación al Acuerdo PSAA16-10554 de 2016. El Despacho fija el monto de las agencias en derecho en dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento del pago.

Por lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN, CAUCA** administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Rad: 2021-00652-00
Dte: Juan Camilo Gómez Burbano
Ddo: Jorge Quijano Gallardo y Otros

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR EL INCUMPLIMIENTO del contrato de Arrendamiento Comercial, por parte de los locatarios, suscrito el 01 de julio de 2021 entre JUAN CAMILO GOMEZ BURBANO, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.061.821.334 y los señores JORGE ALBERTO QUIJANO GALLARDO, identificado con cedula de ciudadanía No 4.697.325, NATALI MUÑOZ MOLANO, identificada con cedula de ciudadanía No.1.060.986.474 y la empresa MAGIC SALUD LA MEJOR VERSION PARA TU BIENESTAR IPS S. A. S., con Nit 901.404.208-8

SEGUNDO: DECLARAR LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO que recae sobre los bienes inmuebles ubicados en la carrera 8 # 16N – 19 y 16N-21, de Popayán Cauca, identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 120-11429 y 120-888, suscrito entre el señor JUAN CAMILO GOMEZ BURBANO y los señores JORGE ALBERTO QUIJANO GALLARDO, identificado con cedula de ciudadanía No 4.697.325, NATALI MUÑOZ MOLANO, identificada con cedula de ciudadanía No.1.060.986.474 y la empresa MAGIC SALUD LA MEJOR VERSION PARA TU BIENESTAR IPS S. A. S., con Nit 901.404.208 -8, por el incumplimiento del contrato al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

TERCERO: ORDENAR LA RESTITUCIÓN de los bienes inmuebles ubicados en la carrera 8 # 16N – 19 y 16N-21, de Popayán Cauca, identificados con las matrículas inmobiliarias Nos 120-11429 y 120-888, a favor de JUAN CAMILO GOMEZ BURBANO.

CUARTO: ORDENAR a la parte demandada, que dentro del término de diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, ENTREGUE el bien inmueble objeto de restitución al señor JUAN CAMILO GOMEZ BURBANO

QUINTO: DECRETAR EL LANZAMIENTO, en el evento de no darse la entrega de manera voluntaria, de los arrendatarios JORGE ALBERTO QUIJANO GALLARDO, NATALI MUÑOZ MOLANO y la empresa MAGIC SALUD LA MEJOR VERSION PARA TU BIENESTAR IPS S. A. S., y de todas aquellas personas que de ella deriven derecho para permanecer en el inmueble.

SEXTO: Pare efectos del punto anterior, COMISIONAR al INSPECTOR SUPERIOR DE POLICIA MUNICIPAL DE POPAYÁN – Reparto, para que lleve acabo tal diligencia. En consecuencia, líbrese Despacho Comisorio con los insertos del caso, otorgándole amplias facultades para que nombre el Secuestre y lo poseione, de conformidad con los artículos 48 y 49 del CGP; y en general las que le otorgan los artículos 39 y 40 ibídem y absuelva los incidentes de carácter adjetivo que en el curso de la misma puedan formular.

SEPTIMO: CONDENAR a la parte demandada, señores: JORGE ALBERTO QUIJANO GALLARDO, identificado con cedula de ciudadanía No 4.697.325, NATALI MUÑOZ MOLANO identificada con cedula de ciudadanía No.1.060.986.474 y la empresa MAGIC SALUD LA MEJOR VERSION PARA TU BIENESTAR IPS S.A.S., Nit 901.404.208-8, al pago del valor de la cláusula penal convenida con la parte demandante señor JUAN CAMILO GOMEZ BURBANO, estipulada en el numeral Octavo del contrato de arrendamiento, equivalente a cinco (5) cánones de arrendamiento mensual, cuyo monto es la suma de Cincuenta Millones de Pesos M/Cte. (\$50.000.000.oo).

OCTAVO: CONDENAR EN COSTAS a la parte demandada, señores: JORGE ALBERTO QUIJANO GALLARDO, identificado con cedula de ciudadanía No 4.697.325, NATALI MUÑOZ MOLANO, identificada con cedula de ciudadanía No.1.060.986.474 y la empresa MAGIC SALUD LA MEJOR VERSION PARA TU BIENESTAR IPS S.A.S., con Nit 901.404.208-8, las cuales se liquidarán por Secretaría, de conformidad con los Arts. 361, 365 y 366 del C. G. del P. FIJAR como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte encartada, el valor de DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (2 SMLMV), de conformidad con lo previsto por el numeral 1º del art. 5º del Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016, emanado por el Consejo

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado

Rad: 2021-00652-00

Dte: Juan Camilo Gómez Burbano

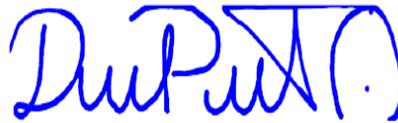
Ddo: Jorge Quijano Gallardo y Otros

Superior de la Judicatura.

NOVENO: Ejecutoriada la presente providencia, **ARCHIVASE** el expediente, previa cancelación de la radicación y anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,



DIANA PATRICIA TRUJILLO SOLARTE

NU

<p>REPUBLICA DE COLOMBIA</p>  <p>JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL POPAYÁN - CAUCA</p> <p><u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</u></p> <p>La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO No. , hoy <u>de marzo de 2022</u>.</p> <p>https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-municipal-de-popayan/110</p> <p>MARIA DEL PILAR SUAREZ GARCIA Secretaria</p>
