



SENTENCIA – ÚNICA INSTANCIA  
PROCESO: Restitución de Inmueble Arrendado.  
DEMANDANTE: ALEXANDER PENA COBOS  
DEMANDADOS: BETY CARO SENIOR y ROCIO CARO SENIOR  
RADICADO: 682764003007-2019-00337-00

## ***Floridablanca, ocho (8) de julio dos mil veinte (2020)***

### **1. ASUNTO A DECIDIR**

*Siendo la oportunidad procesal pertinente, se procede a proferir sentencia sin oposición dentro del presente proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, al no encontrarse causal alguna que pueda invalidar lo actuado.*

### **2. DEMANDA**

*El demandante ALEXANDER PEÑA COBOS actuando en representación de MARIA DEL PILAR HERNANDEZ COBOS, mediante apoderado judicial, presenta demanda VERBAL SUMARIA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO contra BETY CARO SENIOR y ROCIO CARO SENIOR para que por los trámites especiales propios de esta acción, se haga las siguientes condenas y declaraciones:*

#### **2.1 PRETENSIONES**

*-Que se declare el incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado el 21 de diciembre de 2018 respecto del inmueble ubicado en la carrera 32 número 121-10 apartamento 401 del municipio de Floridablanca, su terminación y que como consecuencia se ordene al arrendatario la restitución.*

*-Que de no efectuarse la entrega del bien se ordene el lanzamiento, comisionando a la autoridad competente.*

*-Que se reconozca el pago a cargo del arrendatario y a favor del arrendador el valor de la cláusula penal pactada en el contrato.*

*-Que se condene en costas procesales a los demandados.*

#### **2.2 HECHOS**

*Los hechos que constituyen el fundamento de la causa petendi, se pueden sintetizar de la siguiente manera:*

*-Que celebró con el demandado contrato de arrendamiento el 21 de diciembre de 2018 respecto del inmueble ubicado en la en la carrera 32 número 121-10 apartamento 401 del municipio de Floridablanca.*

*-Que el canon mensual actual equivale a la suma de \$1.000.000 mcte.*

*-Que el arrendatario se encuentra en mora en el pago del canon de arrendamiento de los meses de enero a junio de 2019.*



SENTENCIA – ÚNICA INSTANCIA  
PROCESO: Restitución de Inmueble Arrendado.  
DEMANDANTE: ALEXANDER PENA COBOS  
DEMANDADOS: BETY CARO SENIOR y ROCIO CARO SENIOR  
RADICADO: 682764003007-2019-00337-00

### **3. ACTUACIÓN DEL JUZGADO**

*La demanda fue admitida con auto del 16 de septiembre de 2019 y la parte demandada se notificó por aviso el 22 de enero 8 de 2020, como consta a folios 69 a 76 y guardó silencio.*

*Así las cosas y como quiera que el demandado no acreditara el pago de los cánones cuya mora se le endilga, como tampoco se pronunció frente a la demanda y atendiendo lo preceptuado en el numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P., se procede a dictar el fallo de única instancia, previa las siguientes,*

### **4. CONSIDERACIONES**

*Es procedente decidir de fondo, pues concurren a cabalidad en el sub-lite los presupuestos procesales que así lo autorizan. En efecto, se observa una demanda idónea, es competente este juzgado para decidir la controversia (tanto por la calidad y cuantía del asunto como por la ubicación del bien arrendado) y tienen los extremos de la Litis capacidad tanto para ser parte como para comparecer al proceso. Además, no se observa irregularidad con entidad suficiente de anular la actuación.*

*De igual forma, están las partes legitimadas en la causa por activa y por pasiva, habida cuenta que son las personas que celebraron el contrato de arrendamiento que sirve de base al presente proceso, tal y como se evidencia a Folios 2 a 8, que da fe de que el aquí demandante fungió como arrendador y el demandado como arrendatario.*

*En torno al contrato de arrendamiento, el C. Civil establece como una de las obligaciones del arrendatario "el pago del precio o renta". Así mismo, el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 faculta al arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento y a exigir la restitución del inmueble, cuando el arrendatario no cancele las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato..*

*De igual manera, el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, dispone: "Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución".*

*Y el artículo 167 ibídem señala: "Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen... Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba".*



SENTENCIA – ÚNICA INSTANCIA  
PROCESO: Restitución de Inmueble Arrendado.  
DEMANDANTE: ALEXANDER PENA COBOS  
DEMANDADOS: BETY CARO SENIOR y ROCIO CARO SENIOR  
RADICADO: 682764003007-2019-00337-00

*Con relación a la carga probatoria en los procesos de restitución de inmuebles arrendados, la H. Corte Constitucional en sentencia C – 070 del 25 de febrero de 1993, señaló:*

*"(...) La constitucionalidad de las cargas procesales, en particular la carga de la prueba, depende del respeto de los contenidos mínimos del derecho fundamental al debido proceso y de la racionalidad de las exigencias hechas a cada una de las partes dependiendo de los fines buscados por el legislador al establecer las normas propias de cada juicio. (...)*

*(...) 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 mas 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. (...). (Subrayado fuera de texto)*

*En efecto, al tratarse de una afirmación indefinida, como en el caso presente en cuanto se refiere a la falta de pago del canon de arrendamiento, corresponde a la parte demandada el deber fundamental de demostrar al despacho sus afirmaciones, como también demostrar lo contrario a la constitución en mora alegada por la demandante.*



SENTENCIA – ÚNICA INSTANCIA  
PROCESO: Restitución de Inmueble Arrendado.  
DEMANDANTE: ALEXANDER PENA COBOS  
DEMANDADOS: BETY CARO SENIOR y ROCIO CARO SENIOR  
RADICADO: 682764003007-2019-00337-00

*Ahora, es necesario señalar que toda persona tiene el derecho fundamental de ser oída dentro de los términos y conforme a la ritualidades preestablecidas, por un juez competente, una vez la parte interesada accione en su contra y ponga en funcionamiento la actividad judicial a través de la demanda, admitida ésta y notificada a la parte demandada, los extremos de la litis 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 en examen, el demandado no hizo uso de esos mandatos constitucionales y legales, guardando silencio. Debe precisarse que no comparecer al proceso acarrea unas consecuencias legales, que no implican la violación al derecho de defensa ni al debido proceso, porque a ellos les compete oponerse a las pretensiones de la demanda.*

*Aclarado lo anterior y de acuerdo a los hechos de la demanda, se colige que el problema jurídico en el presente caso, **se centra en determinar si el arrendatario incurrió o no en incumplimiento de las obligaciones contraídas en dicha convención, para con ello deducir si es viable la sentencia de lanzamiento, que conlleva dar por terminado el contrato celebrado y por ende, lograr la entrega material del mismo, así como el reconocer la cláusula penal.***

### **EL CASO CONCRETO**

*Descendiendo al caso en concreto, se tiene que a términos del contrato anexo al proceso las partes acordaron en la cláusula tercera "PRECIO. El precio mensual del arrendamiento es de **UN MILLON DE PESOS (\$1.00.000)**, dinero que será cancelado mediante consignación que se realizará los primeros cinco (5) días de cada mes en la cuenta de ahorros numero COLPATRIA Cuenta de Ahorro número 133205046-8 a nombre de **LA ARRENDATARIA**, Dicho contrato tiene una vigencia de un (sic) seis meses a partir del 21 de diciembre de 2018, hasta el 21 de junio de 2019, dejando claro que a partir de cada año cambia el valor del contrato arrendamiento y que incrementara (sic) en lo establecido por la ley para el caso en concreto (...)"*

*La parte actora afirma que a la fecha de presentación de la demanda el arrendatario se encuentra en mora de pagar el canon de arrendamiento de los meses de enero a junio de 2019. Así mismo, se tiene que en el decurso del proceso no se hicieron consignaciones por tal concepto, motivo por el cual adquiere el arrendador el derecho a hacer cesar inmediatamente el contrato, en consideración a que el demandado contravino la ley civil, la cual es clara e imperativa al estipular que el pago del precio o renta del arriendo se debe hacer en los períodos estipulados y*



SENTENCIA – ÚNICA INSTANCIA  
PROCESO: Restitución de Inmueble Arrendado.  
DEMANDANTE: ALEXANDER PENA COBOS  
DEMANDADOS: BETY CARO SENIOR y ROCIO CARO SENIOR  
RADICADO: 682764003007-2019-00337-00

*que el no pago genera consecuentemente la declaratoria de incumplimiento y por ende la terminación legal del mismo.*

*En ese orden, las pretensiones de la demanda deben acogerse en todas sus partes, como quiera que el contrato es ley para los que en él intervienen (Art.1602 C. C.) y, por tanto, el arrendatario no podía modificar las estipulaciones aceptadas y debió cumplir las obligaciones de buena fe, es decir, en razón de la bilateralidad del contrato- que lo llevó a asumir cargas y deberes jurídicos-, estaba en la obligación de cancelar la renta en cada período contractual, dentro del plazo establecido, pues al contrariar dicha prohibición se coloca en situación de incumplimiento y de ipso facto faculta al arrendador para dar por terminado el contrato.*

*Por último, entra el despacho a examinar lo solicitado por la parte demandante, en lo que tiene que ver 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 clausula 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, en la cláusula decima novena se estipuló como cláusula penal "En caso de incumplimiento de las obligaciones a cargo de **LAS ARRENDATARIAS**, dentro de las cuales se encuentran, entre otras, las relativas a 1) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados; ii) conservarlo en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro normal; iii) abstenerse de adelantar mejoras o reformas en el inmueble. sin autorización previa tanto de **LAS ARRENDATARIAS**; iv) abstenerse de fijar avisos en el inmueble; v) abstenerse de ceder o subarrendar el inmueble sin autorización previa de **LAS ARRENDATARIAS** y v) las análogas que se desprendan del presente contrato y de la ley, **LAS ARRENDATARIAS** deberá pagar a **LA***



SENTENCIA – ÚNICA INSTANCIA  
PROCESO: Restitución de Inmueble Arrendado.  
DEMANDANTE: ALEXANDER PENA COBOS  
DEMANDADOS: BETY CARO SENIOR y ROCIO CARO SENIOR  
RADICADO: 682764003007-2019-00337-00

**ARRENDADORA**, a título de cláusula penal una suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la eventual indemnización de perjuicios.”

*Descendiendo el caso que nos ocupa, se puede evidenciar que si bien la parte demandada guardó silencio frente al incumplimiento alegado en el escrito genitor, lo cierto es que la mencionada cláusula inmersa en el contrato de arrendamiento, el cual es ley para las partes, como se dijo en líneas precedentes, solo estaba llamada a prosperar en caso de incumplimiento de las obligaciones anteriormente descritas, las cuales hacen alusión al incumplimiento de obligaciones no dinerarias y, en sub judice, el objeto de la Litis lo constituye únicamente la mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de enero a junio de 2019, razón por la cual se denegará el pago de la referida suma de dinero. En este punto es necesario señalar que si bien en escrito del 3 de marzo de 2020 la demandante hizo referencia al subarriendo del bien, lo cierto es que la sentencia se dicta conforme a los hechos debidamente informados en el escrito genitor, conforme a lo dispuesto en el artículo 281 del Código General del Proceso, máxime cuando la demanda fue reformada.*

*En consecuencia, se ordenará la restitución del inmueble por parte del demandado al demandante dentro de los 10 días siguientes a la notificación del presente fallo, so pena de ser lanzado, previa solicitud de la parte interesada.*

*Ante la prosperidad de las pretensiones de la demanda, habrá de condenarse en costas a la parte demandada, señálese como agencias en derecho la suma igual a un salario Mínimo legal vigente.*

*Finalmente, se dispondrá, por secretaría, remitir copia de los oficios pedidos por la parte actora, mediante memorial del 3 julio de la presente anualidad, reiterado el 7 del mismo mes y año, en el término de dos días*

*Con mérito en lo expuesto, el Juzgado Sexto de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Floridablanca, administrando Justicia a nombre de la República y por autoridad de la Ley,*

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** *Declarar que las arrendatarias aquí demandadas ROCIO Y BETTY CARO SENIOR incumplieron el contrato de arrendamiento celebrado el 21 de diciembre de 2018 con ALEXANDER PEÑA COBOS actuando en representación de MARIA DEL PILAR HERNANDEZ COBOS, en calidad de arrendador, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de enero a junio de 2019.*



SENTENCIA – ÚNICA INSTANCIA  
PROCESO: Restitución de Inmueble Arrendado.  
DEMANDANTE: ALEXANDER PENA COBOS  
DEMANDADOS: BETY CARO SENIOR y ROCIO CARO SENIOR  
RADICADO: 682764003007-2019-00337-00

**SEGUNDO:** DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 21 de diciembre de 2018 entre ALEXANDER PEÑA COBOS actuando en representación de MARIA DEL PILAR HERNANDEZ COBOS, en calidad de arrendador, y ROCIO CARO SENIOR y BETTY CARO SENIOR, en calidad de arrendatarias, respecto del bien ubicado en la carrera 32 número 121-10 apartamento 401 del municipio de Floridablanca.

**TERCERO:** Ordénese a la parte demandada ROCIO y BETTY CARO SENIOR que en el término de diez (10) días hábiles, contados a partir del siguiente a la ejecutoria de esta providencia, restituya voluntariamente a la parte demandante el predio dado en arriendo ubicado en la carrera 32 número 121-10 apartamento 401 del municipio de Floridablanca, so pena de que se proceda por la fuerza si no acatare lo aquí ordenado y previa solicitud del demandante.

**CUARTO:** Vencido el término otorgado sin que el demandado restituya el inmueble objeto de Litis, previo informe del actor, se proceda al lanzamiento.

**QUINTO:** NEGAR la condena por concepto de cláusula penal, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

**SEXTO:** Condenase en costas a la parte demandada y a favor del demandante. Inclúyase como agencias en derecho la suma igual a un (1) salario mínimo mensual legal vigente.

**SEPTIMO:** Por secretaría, remítase copia de los oficios pedidos por la parte actora, en el término de dos días.

Cópiese, Notifíquese y Cúmplase,

  
**LAURA PAOLA GARCÍA FONTECHA**  
**JUEZ**



SENTENCIA – ÚNICA INSTANCIA  
PROCESO: Restitución de Inmueble Arrendado.  
DEMANDANTE: ALEXANDER PENA COBOS  
DEMANDADOS: BETY CARO SENIOR y ROCIO CARO SENIOR  
RADICADO: 682764003007-2019-00337-00

**JUZGADO SEXTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE  
FLORIDABLANCA, SANTANDER**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

*La anterior providencia se notifica por ESTADO  
No 49 HOY 9 de julio de 2020.*

**LISNEY FONSECA ARDILA**  
*Secretaria*