



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL  
CARTAGO VALLE DEL CAUCA

**CONSTANCIA:** A Despacho del señor Juez las presentes diligencias.  
Cartago, Valle del Cauca, marzo 23 de 2022

*Sin Necesidad de Firma (procedente cuenta oficial Art. 7º Ley 527/99 y Decreto 2964/12)*

**GERMAN DARIO CASTAÑO JARAMILLO**

Secretario

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL**

Cartago, veintiocho (28) de marzo de Dos Mil Veintidós (2022)

RADICADO: **2021-00412-00**  
PROCESO: VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: ORFINDEY GIRALDO GALVIS  
DEMANDADO: CLAUDIA PATRICIA HERRERA LARGO  
SETENCIA N°: 024

**INFORMACIÓN PRELIMINAR**

Se surtieron los ritos de un proceso Verbal Sumario, según demanda impetrada por ORFINDEY GIRALDO GALVIS contra CLAUDIA PATRICIA HERRERA LARGO, con el fin de obtener la RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (local comercial), ubicado en calle 14 N° 7-21 de Cartago, Valle del Cauca, identificado con matrícula inmobiliaria N° 375-8054 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle del Cauca.

Señala la parte activa, que, por medio de documento privado, la demandada tomó en arrendamiento el bien inmueble, contrato de arrendamiento que inició en septiembre 06 de 2019, con un canon mensual de arrendamiento de \$250.000; luego de causado el canon de enero de 2021, la demandada generó mora en el pago.

Solicita entonces se declare que la arrendataria **CLAUDIA PATRICIA HERRERA LARGO**, ha incumplido las obligaciones contractuales, al incurrir en mora en el pago de las rentas de arrendamiento en las fechas fijadas para tal fin; y como consecuencia de ello, se declare judicialmente terminado el contrato, ordenando la entrega inmediata del referido inmueble; entre otras peticiones.

**ACTUACIONES PROCESALES**

Subsanadas las glosas formuladas, al verificarse que cumplía con los requisitos legales, se admitió la demanda por auto N° 2951 del 06/09/21, ordenando el emplazamiento y el traslado de la misma a la parte pasiva, en concordancia con el artículo 108 del CGP, disponiendo el Registro de la demandada emplazada en la Plataforma Nacional de Personas Emplazadas.

Una vez designado el Curador Ad-Litem, con tal de que ejerciera la representación de la demandada, se concedió el término previsto para contestar la demanda y/o proponer excepciones, con la salvedad de que-



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL  
CARTAGO VALLE DEL CAUCA

no se consignaron las rentas que se denuncian como adeudadas por la parte demandante, por tanto, la demandada no será oído en el proceso.

### CONSIDERACIONES

Es de advertir que no se observa vicio de nulidad que invalide lo actuado, además de que la demanda es apta, las partes intervinientes gozan de capacidad procesal, tienen legitimidad en la causa y han comparecido al proceso en forma regular y se tiene competencia para conocer y resolver el litigio.

Ahora bien, en materia del asunto puesto en conocimiento, según voces del art. 1973 del C.C.:

*"El contrato de arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa... y la otra a pagar por este goce...un precio determinado".*

Pues bien, tal como se expone en el documento fechado 05/09/19, denominado *contrato de arrendamiento*, allegado por la parte actora, se colige del mismo obligaciones correlativas entre arrendatarios y arrendador y que ante el incumplimiento de este último se pretende la restitución del inmueble dado en arrendamiento, por la causal *mora en el pago de los cánones*, específicamente los causados a partir del mes de enero de 2021.

El citado contrato tal como se puede observar, cumple los requisitos de validez señalados en los art. 1973 y 1502 del C.C.; y las demás consagradas en dicha obra.

Para el caso concreto, hay un desplazamiento de la carga probatoria hacia la parte demandada, pues en caso de que el demandado haya cancelado la renta, debe contar en su poder con el correspondiente recibo de pago, cual es la prueba que debe allegarse al plenario y que permite demostrar, en caso de duda o conflicto, si hubo o no incumplimiento en sus obligaciones. En todo caso, de no existir prueba documental del pago, el arrendatario bien puede acreditar el pago mediante cualquiera de los medios probatorios establecidos en la ley.

Como quiera que dentro del término legal la parte pasiva omitió acreditar el pago de los cánones adeudados y de los que se han causado dentro del proceso, perdiendo con ello la posibilidad de ser oída, se impone dar cumplimiento a lo previsto en el art. 384-3 del CGP<sup>1</sup>, dictando sentencia que ordene la restitución.

Finalmente, frente al reconocimiento de la cláusula penal pactada dentro del contrato de arrendamiento suscrito por las partes, se tiene que la misma se encuentra prevista en la Códificación Civil, definiéndola en su art. 1592 como *"aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación,*

---

<sup>1</sup> Artículo 384-3 del C. G.: *"Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución".*



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL  
CARTAGO VALLE DEL CAUCA

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 art. 871 del C.Co. y 1602 del C.C., prevén que, cómo el contrato es ley para los involucrados en él, les obliga, por tanto, a cumplir de modo estricto lo pactado.

El artículo 1599 del C.C., es del siguiente tenor:

*"ARTICULO 1599. 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."*

Entonces su exigibilidad se encuentra condicionada a la existencia de una situación de incumplimiento generada por cualquiera de ellas; de allí que la condena al pago de dicha sanción surge como consecuencia necesaria de la declaratoria de incumplimiento. De conformidad con las normas citadas y una vez revisada la cláusula penal contenida en numeral Octavo del contrato de arrendamiento, es claro que la obligación prevé que se hará efectiva en caso de cualquier incumplimiento respecto de lo pactado entre las partes, siendo procedente su condena, luedo de haberse determinado el incumplimiento de obligaciones dinerarias, cuya sanción se pretende no con interés sino con cláusula penal en términos del citado art. 1592 del C.C., la que se atenderá a la tasación máxima prevista en la ley de arrendamiento, esto es, tres meses del arrendamiento pactado.

Sin que se produzca condena en costas, por cuanto, conforme la actuación surtida, no resultan causadas (art. 365-8 C.G.P.).

Por lo expuesto, **el Juez,**

**RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento, celebrado el 05/09/ 19, por ORFINDEY GIRALDO GALVIS en calidad arrendadora y CLAUDIA PATRICIA HERRERA LARGO en calidad de arrendataria, sobre el local comercial ubicado en calle 14 N° 7-21 de Cartago, Valle del Cauca, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de la anterior declaración, ordénese la restitución del inmueble, ubicado en calle 14 N° 7-21 de Cartago, Valle del Cauca. Dicha restitución ha de operarse dentro del término de cinco (05) días contados a partir de la fecha de ejecutoria de esta providencia.

**TERCERO: LA DILIGENCIA DE ENTREGA** del Local comercial ubicado en la Calle 14 N°7-21 de este Municipio, en el evento en que no se produzca de manera voluntaria dentro del término establecido en esta sentencia, se llevará a cabo mediante comisionado, en cuyo efecto se procederá a librar Despacho Comisorio con los insertos necesarios al señor ALCALDE MUNICIPAL DE esta localidad, para que proceda al lanzamiento de los arrendatarios, de ser necesario mediante apoyo de la fuerza pública. En cuyo efecto desde ya se advierte a la parte interesada, que la negligencia de parte en el trámite compulsivo oportuno de la-



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL  
CARTAGO VALLE DEL CAUCA

entrega, puede generar la consolidación de una nueva relación contractual de arrendamiento, que hará denegatoria dicha entrega, por parte de éste juzgador.

**CUARTO:** Condenar al pago de la cláusula penal a la demandada CLAUDIA PATRICIA HERRERA LARGO en calidad de arrendataria incumplida, en la suma de \$750.000,00., conforme los considerandos de este proveído.

**QUINTO:** Sin condena en costas, conforme lo previsto en la parte mnotiva.

**Notifíquese,**

**JORGE ALBEIRO CANO QUINTERO**  
Juez