



JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL

La Tebaida Quindío, febrero trece (13) de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO:	VERBAL SUMARIO - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	INÉS EMILIA TABORDA DE MORALES
DEMANDADO:	JUAN MIGUEL RENGIFO BETANCOURTH
ASUNTO:	SENTENCIA ANTICIPADA
RADICACIÓN:	63-401-40-89-001-2022-00026-00

ASUNTO

Profiere el juzgado sentencia anticipada dentro del proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, promovido por la señora Inés Emilia Taborda de Morales a través de apoderado judicial, en procura de que se hagan las siguientes declaraciones de condena a cargo del demandado:

1. Que se declare que el señor Juan Miguel Rengifo Betancourth incumplió el contrato de arrendamiento celebrado sobre el inmueble ubicado en la carrera 9 calles 5 y 6 No. 9-35 del municipio de La Tebaida Q, por la mora en el pago de los meses de arriendo de agosto a diciembre de 2020, enero a diciembre de 2021, y hasta la fecha de presentación de la demanda, esto es, 4 de marzo de 2022.
2. Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre Juan Miguel Rengifo Betancourth, en su calidad de arrendatario y la arrendadora, quien funge como demandante en el presente trámite.
3. Que se ordene al señor Juan Miguel Rengifo Betancourth, la restitución inmediata del inmueble arrendado ubicado en la carrera 9 calles 5 y 6 No. 9-35 del municipio de La Tebaida Q.
4. Que se reconozca el pago a cargo del arrendatario y en favor del arrendador, de la suma de \$400.000, por concepto de cláusula penal, conforme pactaron las partes en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento.
5. Que, de no darse cumplimiento a la entrega, se fijen fecha y hora para diligencia de restitución.

6. Que se condene en costas y gastos del proceso.

HECHOS Y ACTUACIÓN PROCESAL

1. Mediante documento privado, el 12 de marzo de 2020, Inés Emilia Taborda de Morales entregó a título de arrendamiento a la parte demandada, un inmueble ubicado en la carrera 9 calles 5 y 6 No. 9-35 del municipio de La Tebaida Q, y cuyos linderos según el contrato de arrendamiento son:

"Por el frente, con el predio del vendedor Carlos Antonio Osorio Ramírez hacia la carrera novena; por un costado, con el predio de Azael Erazo, por el otro costado, con el predio de Rafael Correa; y por el centro o fondo con el predio de Ángel María Morales Ortiz."

2. El término inicial de duración del contrato se pactó por un (1) año e inició el 12 de marzo de 2020, prorrogándose automáticamente al vencimiento del término inicial.
3. El canon se pactó en la suma de \$400.000 mensuales, pagaderos anticipadamente dentro de los 5 primeros días de cada mes.
4. El canon de arrendamiento se mantuvo definitivamente en la suma de \$400.000, mensuales, en los términos pactados en el contrato de arrendamiento.
5. El demandado dejó de pagar el arrendamiento desde el mes de agosto de 2020 hasta la fecha de presentación de la demanda y desde allí los cánones causados durante el curso del proceso.

La demanda correspondió a este despacho por reparto el 4 de marzo de 2022 y fue admitida mediante auto del 20 de abril siguiente, luego de haber sido subsanada según requerimiento realizado mediante providencia de 11 de marzo de 2022.

CONSIDERACIONES

Cuestión preliminar:

Según las reglas de los artículos 390 del C.G.P., este Juzgado es competente en razón a que, se trata de un proceso contencioso de mínima cuantía que debe ser tramitado por la línea de

los verbales sumarios. Igualmente, en aplicación del factor objetivo por cuantía y territorial, es el juez municipal con competencia territorial en el sitio donde se halle ubicado el bien objeto de restitución.

Así las cosas, de conformidad con el inc. 2° del par. 3° del art. 390 en consonancia con el inc. 2° del art. 278 del C.G.P., en aras de garantizar los principios de celeridad y eficacia de la administración de justicia, la suscrita procede a dictar sentencia anticipada al considerar que no existen pruebas por practicar adicionales a las que obran en el expediente.

Además de lo anterior, la notificación de la demanda está debidamente avalada (PDF "22" del expediente digital) y el demandado guardó silencio dentro del plazo perentorio.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia No. 11001-02-03-000-2016-01173-00, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo sobre el particular precisó:

"De igual manera, cabe destacar que, aunque la esquemática preponderante oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada a viva vos, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuro cuando la serie no ha superado la fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane".

Luego de aclarar tal situación, este Despacho sostendrá la tesis en el sentido que en este evento se evidencia un incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y por ende, accederá a las pretensiones por las siguientes razones:

Con la demanda se aportó la prueba sumaria que exige el art. 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, documento que aparece visible a fls. 8 y 9 del PDF "02" del expediente digital, que constituye plena prueba, como quiera que se observa auténtico, conforme lo preceptuado en el numeral 1° del recepto 244 ídem, sin que haya sido tachado de alguna manera dentro del término consagrado en el artículo 269 del C. G. del P.

El artículo 484 inciso 1° del numeral 4° del Código General del Proceso establece:

" 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 ordenando la restitución."

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

A su vez, el artículo 167 inciso 1º del C. G. del P prevé:

"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 surge de la dualidad en el supuesto de hecho que la parte debe probar, y la afirmación indefinida, como en el presente caso, recae en la parte demandada el deber fundamental de demostrar lo contrario a la constitución en mora alegada por la demandante. Se trata de una presunción legal que está a cargo del deudor incumplido.

La causal de restitución que alega la parte actora es la mora en el pago de los cánones del contrato.

A término de los contratos, las partes acordaron el pago del canon durante el plazo convenido, pagaderos por el arrendatario de forma anticipada los 5 primeros días de cada mes a partir de marzo de 2020 y para que el arrendatario se halle en mora, ésta se califica cuando ha transcurrido un período entero sin que se allane a cancelar los cánones respectivos.

En este asunto alega la parte demandante que a la fecha de presentación de la demanda el arrendatario se constituyó en mora por adeudar los cánones desde el mes de agosto de 2020, motivo por el cual ha surgido el derecho para hacer cesar inmediatamente dicho contrato de arrendamiento.

En este orden de ideas, como se indicó preliminarmente, 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 no podía modificar unilateralmente las estipulaciones aceptadas y debió cumplir las obligaciones de buena fe, por razón de la bilateralidad del contrato, que conlleva a asumir cargas y deberes jurídicos. En tal sentido, le asistía el deber de realizar los pagos dentro del período contractual, por tanto, la omisión en la cancelación de los cánones lo coloca en situación de incumplimiento, por lo que tal situación de manera automática faculta al demandante para dar por terminado el contrato.

De otra parte, analizará el Despacho lo pretendido por la parte demandante con relación al 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 y está definida en el 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"*. Los artículos 871 del Código de Comercio y 1602 del Código Civil disponen que 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 prescriba que *"habrá lugar a exigir la pena en todos los casos en que se hubiere estipulado"*.

La Corte Suprema de Justicia en reiterados pronunciamientos 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, en la cláusula QUINTA se estipuló lo siguiente:

"Se tendrá como cláusula penal la suma equivalente a un mes de arrendamiento en caso de incumplimiento de las condiciones establecidas en este acuerdo por cualquiera de las partes."

En el caso que nos ocupa, es evidente que la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento suscrito el 12 de marzo de 2019 y que es ley para las partes, está llamada a prosperar, en razón a que el demandado incumplió, como quedó establecido con antelación, su obligación contractual de realizar el pago del canon de arrendamiento dentro del periodo estipulado contractualmente.

Por lo tanto, se ordenará el pago en una suma igual a un (1) mes de arrendamiento mensual vigente al momento del incumplimiento, que equivale a \$400.000, a cargo de Juan Miguel Rengifo Betancourth y a favor de Inés Emilia Taborda de Morales, pagaderos dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de La Tebaida, Quindío, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre Inés Emilia Taborda de Morales como arrendadora, y Juan Miguel Rengifo Betancourth, como arrendador, por lo explicado en la parte motiva de esta providencia, sobre el inmueble ubicado en la carrera 9 calles 5 y 6 No. 9-35 del municipio de La Tebaida Q, y cuyos linderos según el contrato de arrendamiento son: "Por el frente, con el predio del vendedor Carlos Antonio Osorio Ramírez hacia la carrera novena; por un costado, con el predio de Azael Erazo, por el otro costado, con el predio de Rafael Correa; y por el centro o fondo con el predio de Ángel María Morales Ortiz."

SEGUNDO: ORDENAR como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, la restitución del aludido inmueble. La entrega la hará la parte demandada a la demandante dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo. Se le advierte que en caso de no hacer la entrega voluntariamente se procederá con el lanzamiento, comisionando para ello al señor alcalde municipal de la localidad, como primera autoridad de policía, o a la que para el efecto corresponda, a quien se le enviará el despacho comisorio con los insertos del caso, autoridad que podrá sub comisionar la diligencia, si así lo considera, para lo cual se otorgan a dichas autoridades amplias facultades para su realización.

TERCERO: CONDENAR al demandado Juan Miguel Rengifo Betancourth al pago de la suma de cuatrocientos mil pesos (\$400.000), a favor de la demandante, por concepto de cláusula penal, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada y en favor de la parte demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de \$380.000 pesos, con fundamento en el Art. 5° del Acuerdo No. PSAA16-10554.

QUINTO: ARCHIVAR las presentes diligencias una vez en firme la decisión, previa las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DIANA KARINA PINEDA CASTRO

Jueza

LA PRESENTE PROVIDENCIA SE NOTIFICÓ
POR FIJACIÓN EN ESTADO DEL
14 de febrero de 2023



JUAN CAMILO RÍOS MORALES
SECRETARIO

Firmado Por:

Diana Karina Pineda Castro

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

La Tebaida - Quindío

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: **f6797208c199ff46d4932b440ea1d3b987f9081ce2cfb573af4650726bf118c9**

Documento generado en 13/02/2023 09:30:09 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>