



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Código 680013103001
BUCARAMANGA

Proceso : RESTITUCION
Radicado : 2020-00172-00
Demandante : SAUL DUKON LOPEZ
Demandado : LUIS CARLOS LOPEZ FUENTES.

SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga Sder., doce (12) de abril de dos mil veintiuno (2021).

Se halla al Despacho el presente proceso de restitución de tenencia de bien inmueble arrendado, promovido por el señor **SAUL DUKON LOPEZ** contra **LUIS CARLOS LOPEZ FUENTES**, para sentencia, en virtud de lo contemplado en el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., toda vez que atendiendo la constancia secretarial que antecede, la parte demandada fue notificada debidamente y no se opuso a la demanda dentro del término legal concedido. Así las cosas, a ello se procede conforme a las siguientes argumentaciones.

La demanda se fundamenta en los hechos que resumidos cuentan que el señor SAUL DUKON LOPEZ, en calidad de arrendador del bien inmueble ubicado en la Calle 48 No. 33-46 y Carrera 34 No. 48-02/06 LOCAL 1 del municipio de Bucaramanga, celebró mediante documento privado de fecha 01/12/2019, contrato de arrendamiento con LUIS CARLOS LOPEZ FUENTES en calidad de arrendatario, JUAN CARLOS RUEDA MEJIA y JOSE LUIS MEJIA MEJIA como deudores solidarios.

Que el arrendatario se obligo a pagar por el arrendamiento un canon mensual que al día de hoy asciende a \$8.500.000 más IVA de \$1.615.000, pagos que se debe efectuar de manera anticipada el día primero de cada mes calendario.

Que el arrendatario adeuda \$34.000.000 más IVA, correspondiente a los meses abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020.

Que los linderos específicos del inmueble se encuentran contenidos en la escritura pública 955 del 31 de mayo de 1993 de la Notaría Octava de Bucaramanga.

En consecuencia de lo anterior, la parte demandante, solicita, entonces, al despacho pronunciarse favorablemente respecto de sus pretensiones, así:

1. Que se declare que el señor LUIS CARLOS LOPEZ FUENTES incumplió el contrato de arrendamiento celebrado sobre el inmueble ubicado en la CALLE 48 No. 33-46 y CARRERA 34 No. 48-02/06 LOCAL 1 del municipio de Bucaramanga, por la mora en el pago de los meses de arriendo de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020, más IVA.
2. Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre LUIS CARLOS LOPEZ FUENTES, en su calidad de arrendatario y arrendador.

3. Que se reconozca el pago a cargo del arrendatario y en favor del arrendador, de la suma de \$25.500.000, por concepto de clausula penal, conforme pactaron las partes en la cláusula vigésima del contrato.

4.- Que se ordene al señor LUIS CARLOS LOPEZ FUENTES, la restitución inmediata del inmueble arrendado ubicado en la CALLE 48 No. 33-46 y CARRERA 34 No. 48-02/06 LOCAL 1 del municipio de Bucaramanga.

5.- Que de no darse cumplimiento a la entrega se fije fecha y hora para diligencia de restitución.

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

ACTUACIÓN DEL JUZGADO

Por auto del 09 de noviembre de 2020, se inadmitió la demanda de restitución de tenencia de bien inmueble. (Numeral 04 expediente digital).

Subsanada la demanda, por auto del 04 de diciembre de 2020, se admitió la demanda verbal de restitución de tenencia de mayor cuantía en única instancia. (Numeral 08 del expediente digital).

El demandado LUIS CARLOS LOPEZ FUENTES, fue notificado vía electrónica al correo luiscarloslopezf2@hotmail.com del auto admisorio de la demanda, el día 19 de febrero de 2021, comenzando a correr el término para ejercer su derecho de defensa el día 24 de febrero de 2021 (inclusive) hasta el día 24 de marzo de 2021 (inclusive), sin que dentro de dicho término el demandado presentara oposición.

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales en el caso sometido a estudio, se hallan satisfechos y no merecen reparo de ninguna naturaleza.

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, documento que aparece visible en el numeral 02 que se encuentra inmerso en el numeral 03 del expediente digital, 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.

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 ordenando la restitución.”

Bajo estas consideraciones, tenemos que decir que 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.

Es de observar que, 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.

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.

A términos de los contratos, las partes acordaron el pago del canon durante el plazo convenido, pagaderos por el arrendatario de forma anticipada los días primero (01) de cada mes a partir de diciembre de 2019, y para que el arrendatario se halle en la mora, ésta se califica cuando ha transcurrido un período entero sin que se allanen a cancelar los cánones respectivos.

Descendiendo al caso en estudio, 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 01 de abril de 2020, motivo por el cual le ha dado derecho para hacer cesar inmediatamente dicho contrato de arrendamiento para comercio, en consideración a que el demandado infringió la ley comercial, pues ésta es clara e imperativa al estipular que el contrato cesará por el incumplimiento del arrendatario de los términos acordados, entre los que se cuenta, que el pago del precio o renta del arriendo se haga en los períodos estipulados.

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.

De otra parte, entra el Despacho a analizar lo pretendido por la parte demandante en relación con el reconocimiento de la cláusula penal pacta 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 clausula VIGESIMA se estipuló: *“CLAUSULA PENAL. El incumplimiento o el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que contrae LOS ARRENDATARIOS por este documento, le acarrearán por este solo incumplimiento o por el cumplimiento tardío el pago de una suma igual a tres (3) meses de arrendamiento mensual vigente al momento del incumplimiento o del cumplimiento tardío a título de pena exigible ejecutivamente sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los artículos 1594 y 1595 del Código Civil o cualquier disposición que así los contemple, derechos estos a los que renuncia expresamente EL ARRENDATARIO, y sin que su cobro implique la extinción de la obligación principal o de cualquiera de las obligaciones derivadas del contrato y sin perjuicio del cobro de las demás indemnizaciones que ese incumplimiento o cumplimiento tardío cause”.*

En el caso que nos ocupa, es evidente que la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento suscrito el día 01 de diciembre de 2019 y que es ley para las partes, está llamada a prosperar, en razón a que el demandado LUIS CARLOS LOPEZ FUENTES, incumplió con su obligación contractual de realizar el pago del canon de arrendamiento dentro del periodo estipulado contractualmente, tal es así, que a la fecha de presentación de la demanda adeudaba por concepto de canon de arrendamiento desde el mes de abril de 2020, y por tanto se ordenará el pago en una suma igual a tres (3) meses de arrendamiento mensual vigente al momento del incumplimiento, que equivale a la suma de VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$25.500.000), que serán a cargo del demandado LUIS CARLOS LOPEZ FUENTES y a favor del demandante SAUL DUKON LOPEZ, pagaderos dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA SDER.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de fecha 01 de diciembre de 2019, celebrado entre SAUL DUKON LOPEZ, en su condición de arrendador y LUIS CARLOS LOPEZ FUENTES, en su condición de arrendatario, conforme a las razones consignadas en la parte motiva de ésta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado LUIS CARLOS LOPEZ FUENTES, proceda a la entrega del bien inmueble que se relaciona a continuación, en favor de SAUL DUKON LOPEZ, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia:

INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 48 No. 33-46 y CARRERA 34 No. 48-02/06 local 1 DEL BARRIO CABECERA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, cuyos linderos específicos se encuentran contenidos en la escritura pública 955 del 31 de mayo de 1993 de la Notaría Octava de Bucaramanga

TERCERO: En caso de que la parte demandada no dé cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, desde ya, se ordena COMISIONAR a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE BUCARAMANGA - REPARTO, para que efectúe la entrega del inmueble relacionado en el numeral anterior.

Para tal efecto se le conceden las facultades otorgadas en el artículo 37 y siguientes del Código General del Proceso y las demás consagradas en el artículo 40 *ibídem*, en especial designar secuestre si se hace necesario, resolver cualquier eventualidad que se pueda presentar en el transcurso de la diligencia, posesionar al secuestre que designe, reemplazarlo si fuere necesario, señalar honorarios provisionales al auxiliar de la justicia y la de subcomisionar.

Líbrese el respectivo Despacho Comisorio y requiérase a la parte demandante para que diligencie el mismo con los insertos del caso, anexando los linderos del predio y demás documentos necesarios para la efectiva identificación del bien inmueble objeto de entrega.

CUARTO: CONDENAR al demandado LUIS CARLOS LOPEZ FUENTES, al pago de la suma de VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$25.500.000), a favor del demandante SAUL DUKON LOPEZ, por concepto de clausula penal, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

QUINTO: CONDENAR al demandado LUIS CARLOS LOPEZ FUENTES, al pago de las costas y agencias en derecho a favor de la parte demandante. Se fija la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS DIECISIETE MIL CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$1.817.052.00), por concepto de agencias en derecho, a favor de la parte demandante.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

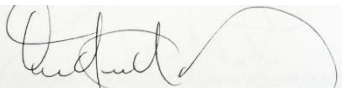


JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA.
JUEZ.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
BUCARAMANGA

NOTIFICACION POR ESTADO

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy **13 DE ABRIL DE 2021** se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado No.



OMAR GIOVANNI GUALDRON VASQUEZ
SECRETARIO.