

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICINCO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
CÓDIGO 680014003025

SUCESIÓN INTESADA DE **JOSE LUIS PABON PORTILLA**
DEMANDANTE: **SANDRA MILENA PABON ROJAS**
OSCAR JAVIER PABON ROJAS
EDGAR OMAR PABON ROJAS
JOSE WILSON PABON ROJAS
SORANI LETICIA PABON SANCHEZ
RADICACIÓN: **680014003-025-2018-00784-00**

Bucaramanga, doce (12) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

Se provee sentencia dentro del proceso de **SUCESION INTESADA** del causante **JOSE LUIS PABON PORTILLA**, para decidir sobre el **TRABAJO DE PARTICION** presentado por el apoderado del demandante.

ANTECEDENTES

SANDRA MILENA PABON ROJAS, OSCAR JAVIER PABON ROJAS, EDGAR OMAR PABON ROJAS, JOSE WILSON PABON ROJAS y SORANI LETICIA PABON SANCHEZ, en calidad de hijos del causante JOSE LUIS PABON PORTILLA, solicitaron la apertura del trámite sucesoral del citado causante, fallecido en Bucaramanga (Santander) el 01 de febrero de 2015.

Mediante auto calendarado 22 de noviembre de 2018 (Archivo 25) se declaró abierto y radicado la sucesión del causante JOSE LUIS PABON PORTILLA y reconoció como heredero a SANDRA MILENA PABON ROJAS, OSCAR JAVIER PABON ROJAS, EDGAR OMAR PABON ROJAS y JOSE WILSON PABON ROJAS en calidad de hijos, quienes aceptaron la herencia con beneficio de inventario.

De la misma manera, se ordenó los emplazamientos de ley y citar a SORANI LETICIA PABON SANCHEZ para que manifestara si aceptaba o repudiaba la herencia en calidad de hija del causante, quien, mediante proveído del 28 de marzo de 2022 (Archivo 63) fue reconocida como heredera, aceptando la herencia con beneficio de inventario.

Igualmente; se fijó como fecha para la presentación de inventarios y avalúos, el 16 de junio de 2022 (Archivo 68), dentro de la cual se ordenó a los interesados allegar una serie de documentos a fin de poder avanzar en la aprobación de los inventarios y avalúos.

Seguidamente, por auto del 01 de octubre de 2022 (Archivo 88) se fijó nueva fecha para la diligencia de inventarios y avalúos, quedando establecida para el 26 de enero de 2023 (Archivo 89), fecha en la cual la apoderada de los herederos, presento el inventario y avalúos de los bienes relictos, así:

ACTIVOS:

No.	BIEN	REGISTRADO	AVALUADO
1	100% Inmueble ubicado en la carrera 23 No. 31-68, apartamento 503 del Bloque 4 del Conjunto Residencial San Juan de Girón Segunda Etapa, del Municipio de Girón	FMI 300-167687 O.R.I.P. de Bucaramanga Cuya tradición y linderos se halla en la Escritura Publica 4355 de 1989 de Notaria Segunda del Círculo Notarial de Bucaramanga	\$63.784.500.00
2	Títulos judiciales en la cuenta de depósitos de este despacho, producto de las medidas de embargo de cuentas bancarias decretadas al interior del presente trámite y que corresponden a dineros habidos en cuentas de ahorros del causante		\$902.070,84
3	3.000 acciones de Ecopetrol, cuyo valor al cierre de mercado bursátil al día 13 de julio de 2022 es de \$2.267 c/u.	Formulario de aceptación de oferta 12911862 adquiridas el 9 de agosto de 2011 a través del comisionista de Bolsa VALORES BANCOLOMBIA SA.	\$6.801.000.00
TOTAL:			\$71.487.570,84

PASIVOS: SIN PASIVOS

ACTIVO LIQUIDO:	\$71.487.570,84
------------------------	------------------------

Integrado los bienes del causante, presentados por los demandantes quienes son los llamados a heredarlos, se aprobaron en la diligencia celebrada el día 26 de enero de 2023, haciéndose la advertencia que al momento de confeccionar el trabajo de partición **debería actualizarse los valores de las acciones de Ecopetrol y del bien inmueble.**

Del mismo modo, en dicha audiencia se dejó constancia que la señora MARGARITA SANCHEZ TOVAR madre de SORANI LETICIA PABON SANCHEZ, ningún derecho tenía en esta sucesión, como quiera que, dentro del proceso declarativo de existencia de unión marital de hecho, se le negaron sus pretensiones de reconocimiento de dicha unión.

Consecuencialmente, se decretó la partición de los bienes de la sucesión, designándose como partidora al Dra. LINA MARIA ROPERO CRUZ, apoderada de los herederos reconocidos; quien presentó el trabajo de partición, acatando las advertencias planteadas en la diligencia de inventarios y avalúos.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS DE FORMA

Analizada la actuación adelantada con motivo del presente proceso, no se advierte irregularidad que pueda invalidar lo actuado, ni se echan de menos los presupuestos procesales. La decisión de mérito es pues procedente.

PRESUPUESTOS DE FONDO

Bajo este título el Despacho hará el análisis sobre el contenido del Trabajo de Partición presentado por la partidora, para determinar si cumple con las previsiones legales en materia de distribución de los bienes hereditarios.

Finalmente se harán las consideraciones pertinentes sobre los pronunciamientos consecuenciales de la decisión que le pone fin al proceso.

En este orden de ideas, tenemos que el artículo 509 del C.G.P. al regular lo referente a la “**presentación de la partición, objeciones y aprobación**” dispone que:

“2. Si ninguna objeción se propone, el juez dictará sentencia aprobatoria de la partición, la cual no es apelable. 5. Háyanse o no propuesto objeciones, el Juez ordenará que la partición se rehaga cuando no esté conforme a derecho y el cónyuge o compañero permanente, o algunos de los herederos fuere incapaz o estuviere ausente y carezca de apoderado.

6. Rehecha la partición, el juez la aprobará por sentencia si la encuentra ajustada al auto que ordenó modificarla; en caso contrario dictará auto que ordene al partidador reajustarla en el término que le señale.” Así las cosas; analizado el trabajo de partición se concluye que se hizo conforme a las normas sustanciales;

Puesto de presente lo anterior, el presente asunto se trata de la liquidación de la sucesión intestada de los bienes dejados por el causante **JOSE LUIS PABON PORTILLA**, dentro del cual se presentaron SANDRA MILENA PABON ROJAS, OSCAR JAVIER PABON ROJAS, EDGAR OMAR PABON ROJAS, JOSE WILSON PABON ROJAS y SORANI LETICIA PABON SANCHEZ, en calidad de hijos del causante.

La partidora, siguiendo las reglas propias de la sucesión intestada, y acatando las advertencias que se le hicieron en la diligencia de inventarios y avalúos procedió a realizar su labor así:

Procedió a partir la herencia del causante **JOSE LUIS PABON PORTILLA**, adjudicando a los cinco herederos, los bienes que conforman la masa sucesoral, que asciende a la suma de \$75.323.070,84, por lo que la distribución de las hijuelas de los tres bienes (un bien inmueble, un depósito judicial y 3000 acciones de Ecopetrol) relacionados en las partidas primera, segunda y tercera del activo fueron adjudicados a SANDRA MILENA PABON ROJAS, OSCAR JAVIER PABON ROJAS, EDGAR OMAR PABON ROJAS, JOSE WILSON PABON ROJAS y SORANI LETICIA PABON SANCHEZ, en proporciones iguales, es decir, un 20% para cada una de ellas, correspondiéndoles a cada uno la suma de \$15.064.614,168, de la siguiente manera:

ACERVO INVENTARIADO

PARTIDAS	BIEN	IDENTIFICACIÓN	VALOR
PRIMERA	100% INMUEBLE	FMI 300-167687	\$66.534.000.00
SEGUNDA	2 DEPOSITOS JUDICIALES	460010001500560 460010001504291	\$ 902.070,84
TERCERA	3000 ACCIONES	Formulario de aceptación de oferta 12911862 adquiridas el 9 de agosto de 2011 a través del comisionista de Bolsa VALORES BANCOLOMBIA SA. – Valor acciones al 13 de julio de 2022	\$ 7.887.000.00
TOTAL			\$ 75.323.070,84

ADJUDICACIÓN DE HIJUELAS

NOMBRES Y APELLIDOS	CÉDULA	PARENTESCO
1° SANDRA MILENA PABON ROJAS	63.516.046	HIJA
PARTIDA	%	VALOR
PRIMERA (Inmueble FMI 300-167687)	20%	\$ 13.306.800.00
SEGUNDA (Depósitos Judiciales)	20%	\$ 180.414,1680
TERCERA (Acciones Ecopetrol)	20%	\$ 1.577.400
TOTAL		\$ 15.064.614,168



NOMBRES Y APELLIDOS	CÉDULA	PARENTESCO
2° OSCAR JAVIER PABON ROJAS	91.293.984	HIJO
PARTIDA	%	VALOR
PRIMERA (Inmueble FMI 300-167687)	20%	\$ 13.306.800
SEGUNDA (Depósitos Judiciales)	20%	\$ 180.414,1680
TERCERA (Acciones Ecopetrol)	20%	\$ 1.577.400
TOTAL		\$ 15.064.614,168

NOMBRES Y APELLIDOS	CÉDULA	PARENTESCO
3° EDGAR OMAR PABON ROJAS	91.473.729	HIJO
PARTIDA	%	VALOR
PRIMERA (Inmueble FMI 300-167687)	20%	\$ 13.306.800
SEGUNDA (Depósitos Judiciales)	20%	\$ 180.414,1680
TERCERA (Acciones Ecopetrol)	20%	\$ 1.577.400
TOTAL		\$ 15.064.614,168

NOMBRES Y APELLIDOS	CÉDULA	PARENTESCO
4° JOSE WILSON PABON ROJAS	91.286.971	HIJO
PARTIDA	%	VALOR
PRIMERA (Inmueble FMI 300-167687)	20%	\$ 13.306.800
SEGUNDA (Depósitos Judiciales)	20%	\$ 180.414,1680
TERCERA (Acciones Ecopetrol)	20%	\$ 1.577.400
TOTAL		\$ 15.064.614,168

NOMBRES Y APELLIDOS	CÉDULA	PARENTESCO
5° SORANI LETICIA PABON SANCHEZ	1.095.310.810	HIJA
PARTIDA	%	VALOR
PRIMERA (Inmueble FMI 300-167687)	20%	\$ 13.306.800
SEGUNDA (Depósitos Judiciales)	20%	\$ 180.414,1680
TERCERA (Acciones Ecopetrol)	20%	\$ 1.577.400
TOTAL		\$ 15.064.614,168

TOTAL VALOR HIJUELAS DISTRIBUIDAS	\$ 75.323.070,84
-----------------------------------	------------------

Respecto de las adjudicaciones realizadas por la partidora, no encuentra el Despacho ningún reparo que falte a la equidad y proporcionalidad en las partidas adjudicadas.

Así las cosas, ha de considerarse que la partición esta ajustado a derecho.

Ahora bien, el artículo 509 del C.G.P. establece que una vez presentada la partición, se procederá así:

“... 7 La sentencia que verse sobre bienes sometidos a registro será inscrita, lo mismo que las hijuelas, en las oficinas respectivas, en copia que se agregará luego al expediente.

La partición y la sentencia que la aprueba serán protocolizadas en una notaría del lugar que el juez determine, de lo cual se dejará constancia en el expediente...”

Es decir; que con la entrada en vigencia del código general del proceso; si hay bienes sujetos a registro, se debe inscribir en el correspondiente registro el trabajo de partición junto con la sentencia aprobatoria del mismo; y una vez acreditado se debe protocolizar tanto el trabajo de partición como la sentencia aprobatoria en una notaría permaneciendo el expediente en el juzgado de conocimiento.

Por lo anterior se ordenará protocolizar tanto el trabajo de partición como la sentencia aprobatoria en una Notaría del Círculo de Bucaramanga, y una vez esté registrada la partición y la sentencia en el folio y libros de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en donde se encuentra matriculado el bien inmueble.

También, se ordenará fraccionar los deposito judicial existente para hacer entrega a cada uno de los herederos conforme a la distribución realizada en el trabajo de partición, y se ordenará la inscripción, de esta sentencia en el libro de accionistas de Ecopetrol.

DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, el **Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Bucaramanga**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,



RESUELVE

PRIMERO: APROBAR en todas y cada una de sus partes el Trabajo de Partición presentado por la Partidora LINA MARIA ROPERO CRUZ, apoderada de los herederos reconocidos, que corresponde a la liquidación de los bienes relictos del causante **JOSE LUIS PABON PORTILLA**, fallecido el 01 de febrero de 2015 en Bucaramanga (Santander).

SEGUNDO: INSCRÍBASE el Trabajo de Partición y esta sentencia en el folio y libro de registro de las Oficinas de Instrumentos Públicos y Privados en donde se encuentran matriculado **el bien inmueble** objeto de adjudicación. Por secretaría y a costa de los interesados expídanse las copias necesarias.

TERCERO: PROTOCOLÍCESE copia auténtica del trabajo de partición y de este proveído en una Notaría de esta ciudad, una vez esté registrada la partición, previa las anotaciones del caso.

CUARTO: FRACCIÓNENSE los depósitos judiciales No. 460010001500560 y 460010001504291, en 5 depósitos judiciales por las sumas de \$180.414,1680 c/u; los cuales, una vez fraccionados deberán pagarse cada uno de ellos a SANDRA MILENA PABON ROJAS, OSCAR JAVIER PABON ROJAS, EDGAR OMAR PABON ROJAS, JOSE WILSON PABON ROJAS y SORANI LETICIA PABON SANCHEZ. Procédase por secretaría.

QUINTO: INSCRÍBASE el Trabajo de Partición y esta sentencia en el libro de accionista de la sociedad ECOPETROL y comuníquesele al comisionista de bolsa VALORES BANCOLOMBIA S.A. para lo de su cargo. Por secretaría y a costa de los interesados expídanse las copias necesarias.

SEXTO: LEVÁNTENSE las medidas cautelares a que haya lugar.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

PEDRO ARTURO PUERTO ESTUPIÑÁN

JUEZ

RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, DEMANDANTE: INMOBILIARIA VIVIENDA PROPIA COLOMBIA S.A.S., DEMANDADO: BRAYANT ORLANDO JEREZ CARVAJAL, RADICACIÓN: 680014003025-2023-00133-00

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICINCO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, doce (12) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

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

DEMANDA

Mediante demanda, que por reparto correspondió a este Juzgado, interpuesta por INMOBILIARIA VIVIENDA PROPIA COLOMBIA SAS, por medio de apoderada, citando como parte demandada a BRAYANT ORLANDO JEREZ CARVAJAL formula las siguientes pretensiones:

Se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado sobre el inmueble ubicado en la Calle 44 No. 34-42 apartamento 2901 del Conjunto Residencial Bonum de Mardel P.H. del Barrio el Prado en el Municipio de Bucaramanga, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento. Se ordene la restitución inmediata del bien inmueble dado en arriendo. Se condene a la demandada al pago de la cláusula penal y a las costas procesales.

HECHOS

La causa petendi se puede sintetizar en que:

Que las partes celebraron contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Calle 44 No. 34-42 apartamento 2901 del Conjunto Residencial Bonum de Mardel P.H. del Barrio el Prado en el Municipio de Bucaramanga, a partir del 14 de diciembre de 2020 y un canon de arrendamiento que al día de hoy asciende a \$2.551.008 mensuales, los cuales debían ser pagaderos dentro de los primeros cinco días de cada mes.

Que la parte demandada **adeuda actualmente el saldo del canon de mes de enero y el canon del mes de febrero de 2023.**

TRAMITE PROCESAL

Mediante proveído calendarado el trece (13) de marzo de 2023, este estrado judicial admitió la demanda de Restitución de Inmueble, ordenado notificar y correr traslado a la parte demandada, con las advertencias que de no encontrarse a paz y salvo con los cánones de arrendamiento, no sería oído en el proceso.

La notificación del demandado se surtió vía correo electrónico el día 18 de abril de los corrientes, en la forma permitida en la Ley 2213 de 2022, (Archivo 13); quien dentro del término legal no contestó la demanda ni propuso excepciones.

Conforme los anteriores argumentos y atendiendo lo preceptuado en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P., se procede a dictar el fallo de única instancia, previa las siguientes,

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 Código General del Proceso, a través de la cual se demuestra plenamente la relación contractual existente entre el demandante, como actual arrendador, y el demandado en calidad de arrendatario, documento que aparece visible en el archivo digital No. 7, el cual constituye plena prueba, como quiera que su autenticidad no fue puesta en tela de juicio, cumpliendo los presupuestos del inciso 2º del artículo 244 ídem.

De otra parte, nuestro ordenamiento procesal en el numeral 4º del artículo 384, dispone que, si la causal invocada es la falta de pago de la renta o servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este obligado el demandado en virtud del contrato, este sólo podrá ser oído si demuestra que ha consignado a órdenes del juzgado el pago de los cánones y los demás conceptos adeudados.

A su vez, el numeral 1º del artículo 22 de la ley 820 de 2003, faculta al arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento, cuando el arrendatario no cancela las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

De igual manera, el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P., dispone que *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*.

La regla técnica de la carga de la prueba parte de la dualidad en el supuesto de hecho que la parte debe probar la afirmación indefinida, como en el caso presente, que es en la parte demandada contra quien gravita el deber fundamental de demostrar al despacho sus afirmaciones, como también demostrar lo contrario a la constitución en mora o el no pago alegada por la parte demandante, presunción que está a cargo de ser desvirtuada por el deudor incumplido que descarga, pues recae en él la carga de la prueba.

RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, DEMANDANTE: INMOBILIARIA VIVIENDA PROPIA COLOMBIA S.A.S., DEMANDADO: BRAYANT ORLANDO JEREZ CARVAJAL, RADICACIÓN: 680014003025-2023-00133-00

En ese orden de ideas, en el caso en examen, la parte demandada no hizo uso de esos mandatos constitucionales y legales, guardando silencio, acarreando las consecuencias legales, que no implican la violación al derecho de defensa ni al debido proceso, porque a dicha parte le compete la carga de la prueba.

De tal manera que a las partes se les impone requisitos procesales para que faciliten el trámite y resolución de los conflictos, lo cual nos llevan a concluir que bajo esa técnica se desarrollen las presunciones legales, porque conforme se viene sosteniendo, la finalidad de la actividad probatoria es lograr que en el juez se forme la convicción sobre los hechos, por lo que a cada la parte le compete aportar oportunamente las pruebas, para probar los efectos jurídicos de los preceptos legales que regulan los supuestos de hecho afirmados o negados.

En materia de contratos y sobre los efectos que producen las obligaciones que emanan del mismo, prevé el Código Civil:

“ART. 1602.- Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales”.

“ART. 1603.- Los contratos deben ejecutarse de buena fe, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley le pertenecen a ella”.

Sobre la buena fe, sostuvo la Alta Corte:

“Los principios que gobiernan la dinámica contractual, impone a cada uno de los contratantes ligados por una convención de carácter bilateral, poner de su parte todos los medios a su alcance para cumplir sus respectivas obligaciones” (C.S.J Sent. S. N. G., 11 de marzo 1958).

Según el contrato anexo al proceso, se tiene que las partes acordaron el precio inicial del canon mensual en la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS \$2.377.000, que al día de hoy asciende a la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHO PESOS \$2.551.008, pagaderos por el arrendatario dentro de los primeros cinco días de cada período contractual, y para que se halle incurso en la mora, ésta se califica cuando los cánones no son cancelados en el término anteriormente mencionado.

La parte actora afirma que la demandada incurrió **en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de enero y febrero de 2023**, así mismo se tiene que en el decurso del proceso la demandada se allanó a los hechos, como quiera que no dio contestación a la demanda, motivo por el cual adquiere el arrendador el derecho a hacer cesar inmediatamente el contrato, en consideración a que los demandados contravinieron 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 que el pago tardío genera consecuentemente la declaratoria de incumplimiento y por ende la terminación legal del mismo.

En este 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.), 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 llevó a la parte demandada a asumir cargas y deberes jurídicos, como lo era el pago de la renta en cada período contractual, de tal manera que la sola mora de la cancelación de los cánones de arrendamiento la coloca en situación de incumplimiento, por lo que de *ipso facto* faculta al arrendador para dar por terminado el contrato.

Finalmente, en lo que respecta a pretensión del pago la cláusula penal por incumplimiento, es de advertir que esta constituye una estimación anticipada de perjuicios que puede ser de naturaleza moratoria o compensatoria, por la no ejecución del contrato o por retardar la obligación principal.

Al respecto, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha sentado; que “En el sistema del Código Civil Colombiano, el régimen de la cláusula penal está definido por los artículos 1592 a 1601, entendiéndose en el primero de los artículos por *“cláusula penal” “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”*.”

Según esta definición, la cláusula penal implica una liquidación de los perjuicios por la no ejecución o el retardo de la obligación principal, realizada directamente por las partes, de manera anticipada y con un *“carácter estimativo y aproximado”*, que en principio debe considerarse *“equitativo”*, sin perjuicio, eso sí, de la acción de rebaja que consagra el art. 1601 del C. Civil (...)

(...) *“Entendida pues la cláusula penal como el negocio constitutivo de una prestación penal de contenido patrimonial, fijada por los contratantes, de ordinario con la intención de indemnizar al acreedor por el incumplimiento o por el cumplimiento defectuoso de una obligación, por norma general se le aprecia a dicha prestación como compensatoria de los daños y perjuicios que sufre el contratante cumplido, los cuales, en virtud de la convención celebrada previamente entre las partes, no tienen que ser objeto de prueba dentro del juicio respectivo, toda vez que, como se dijo, la pena estipulada es una apreciación anticipada de los susodichos perjuicios, destinada en cuanto tal a facilitar su exigibilidad.”¹*

Por su parte, el alto Tribunal del Distrito Judicial de Bucaramanga, al estudiar un caso similar dentro de una acción constitucional señaló; que “De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil colombiano, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.

¹ Expediente No. C-4823. Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil y Agraria. 23 de junio de 2000.

RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, DEMANDANTE: INMOBILIARIA VIVIENDA PROPIA COLOMBIA S.A.S., DEMANDADO: BRAYANT ORLANDO JEREZ CARVAJAL, RADICACIÓN: 680014003025-2023-00133-00

El incumplimiento de las obligaciones dispuestas en el contrato de arrendamiento por una de las partes abre la posibilidad para que la otra acuda ante los estados judiciales en busca de una declaratoria de terminación del contrato por incumplimiento, aparejada de la condena al necesario resarcimiento de los perjuicios.

Por su parte, la figura jurídica de la cláusula penal reviste unas características, las cuales le dan un carácter de importante en las relaciones o actos jurídicos que celebran las personas naturales o jurídicas, por cuanto mediante la misma, se estipula una pena o sanción a la parte que incumpla la obligación a su cargo. Tal como lo ha sentado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, la cláusula penal implica una liquidación anticipada de los perjuicios por la no ejecución del contrato o por retardar la obligación principal.

En torno al punto en cuestión, el tratadista doctor Antonio Bohórquez Orduz, explica *“el proceso declarativo será el ordinario, de acuerdo con la cuantía, pero es preciso combatir un error muy frecuente de algunos jueces que, a pesar de lo que la norma dispone, inadmiten las demandas formuladas para iniciar procesos abreviados en los cuales se apareja, como pretensión consecuencial, la condena en perjuicios o a pagar una cláusula penal. Se aduce una inexistente acumulación indebida de pretensiones. En realidad no la hay, porque el artículo 408 introduce la posibilidad, en casi todos sus numerales y, al comenzar, advierte que no importa cual fuere la cuantía. Luego sí es posible recabar indemnizaciones y, por consiguiente, la cláusula penal en los procesos abreviados relativos a servidumbres, posesorios, entreaa. impugnaciones de actos de asambleas y juntas de socios, restitución de inmueble arrendado y otras restituciones de tenencia”*.²

En este orden de ideas, no cabe duda que la pretensión concerniente a la cláusula penal solicitada por la parte demandante resulta apenas procedente, toda vez que, como se dijo en líneas atrás esta corresponde a una estimación anticipada de perjuicios ante el posible incumplimiento de una de las partes del contrato y por tanto surge a la vida como consecuencia de dicho incumplimiento; escenario que ha ocurrido dentro del caso de marras, ya que, se declarara la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre INMOBILIARIA VIVIENDA PROPIA COLOMBIA SAS, en calidad de Arrendador y BRAYANT ORLANDO JEREZ CARVAJAL en calidad de arrendataria, ante el incumplimiento de esta última en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de enero y febrero de 2023.

Luego entonces, dicha estimación de perjuicios engalanada en la cláusula penal se activa y surge la posibilidad de que el contratante cumplido haga uso de ella ante los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de su contraparte. No siendo otra la vía propia para su reconocimiento, que en el mismo proceso declarativo en la que se declara terminado el contrato por incumplimiento de unas de las partes, como lo es el presente asunto.

Por tanto, el Despacho habrá de reconocer dicha cláusula penal estimada en tres meses de canon de arrendamiento vigente al momento del incumpliendo tal como fue pactado por las partes en la cláusula décima novena del contrato de arrendamiento, esto es, la suma de **SIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL VEINTICUATRO PESOS MCTE (\$7.653.024)**.

Por lo expuesto, el JUZGADO VEINTICINCO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre INMOBILIARIA VIVIENDA PROPIA COLOMBIA SAS, en calidad de Arrendador y BRAYANT ORLANDO JEREZ CARVAJAL en calidad de arrendataria, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, respecto del bien inmueble ubicado en la Calle 44 No. 34-42 apartamento 2901 del Conjunto Residencial Bonum de Mardel P.H. del Barrio el Prado en el Municipio de Bucaramanga, cuyos linderos perimetrales se encuentra en la escritura pública No. 822 del 22 de febrero de 2018 de la Notaría Segunda del Círculo de Floridablanca visible al archivo digital No. 05 e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-421316.

SEGUNDO: Decretar la restitución del inmueble descrito anteriormente a favor de INMOBILIARIA VIVIENDA PROPIA COLOMBIA SAS, en calidad de Arrendador y a cargo de BRAYANT ORLANDO JEREZ CARVAJAL en calidad de arrendataria.

TERCERO: Conceder diez (10) días a partir de la ejecutoria de la presente providencia, para que el demandado entregue el inmueble al demandante.

CUARTO: De no suceder la entrega del inmueble, descrito en el numeral primero, por parte de la demandada en el término señalado anteriormente, desde ya se comisiona al ALCALDE MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, a efectos de llevarse a cabo la diligencia de lanzamiento. Para lo cual se le conceden amplias facultades para delegar, fijar fecha y hora para la diligencia de lanzamiento (día más próximo posible), resolver las oposiciones que se le puedan presentar en cumplimiento de la comisión, colocándosele de presente que deberá dar cumplimiento a las facultades y poderes que le otorga el artículo 40 del C.G.P. Con los insertos del caso (copia de esta providencia y de los linderos del inmueble a restituir) librese el despacho respectivo, advirtiéndole que su incumplimiento acarrea las sanciones previstas en el Art. 44 ibídem.

QUINTO: RECONOCER a favor de INMOBILIARIA VIVIENDA PROPIA COLOMBIA SAS, y a cargo de BRAYANT ORLANDO JEREZ CARVAJAL, la suma de **SIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL VEINTICUATRO PESOS MCTE (\$7.653.024)**, por concepto de **clausula penal**, pactada en el contrato de arrendamiento.

² Sentencia de tutela de fecha 07/09/2016. Rad. 68001-22-13-000-2016-00595-00



RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, DEMANDANTE: INMOBILIARIA VIVIENDA PROPIA COLOMBIA S.A.S., DEMANDADO: BRAYANT ORLANDO JEREZ CARVAJAL, RADICACIÓN: 680014003025-2023-00133-00

SEXTO: CONDENAR a la demandada a pagar las costas del proceso a favor de la parte demandante. Tásense por secretaría.

SEPTIMO: SEÑALAR la suma de **UN MILLON CIENTO SESENTA MIL DE PESOS MCTE (\$1.160.000)**, como **agencias en derecho** a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, valor que se incluirá en la respectiva liquidación de costas, de conformidad con lo establecido en el artículo 366 del C.G.P.

OCTAVO: Cumplido lo anterior, archívense las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

PEDRO ARTURO PUERTO ESTUPIÑÁN
JUEZ