

JG

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE LOCAL COMERCIAL

RADICADO: 2021-00642-00

SENTENCIA:

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Veinticinco (25) de mayo de dos mil veintidós (2022).

Se procede a proferir la sentencia que corresponda en el proceso de la referencia, al no observar ninguna causal de nulidad que afecte lo actuado.

ANTECEDENTES

1. HECHOS

ELI SAMUEL GARCÍA ORTIZ en calidad de arrendador y la señora **ELIZABETH SARABIA VEGA** en calidad de arrendataria, suscribieron contrato de arrendamiento el 01 de abril de 2011, sobre el inmueble ubicado en la **Calle 20 # 22-20 Local Cafetería del barrio San Francisco de la ciudad de Bucaramanga.**

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de doce (12) meses contados a partir del 01-04-2011 prorrogable por el mismo tiempo y cuyo canon a la fecha es de \$750.000.

La arrendataria se obligó a cancelar un canon mensual dentro de los 5 primeros días de cada mes de manera anticipada.

La demandada se encuentra en mora del pago de canon de arrendamiento desde el mes de agosto de 2020, la cual a la fecha asciende a la suma de \$11.250.000.

En la cláusula vigésima de contrato se estableció que el incumplimiento acarrea el pago de 3 cánones de arrendamiento vigentes.

2. PETICIONES

PRIMERO: Declarar el incumplimiento del contrato por parte de la señora **ELIZABETH SARABIA VEGA**, en razón a la mora en el pago.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior se declare judicialmente terminado el contrato celebrado entre **ELI SAMUEL GARCÍA ORTIZ** en calidad de arrendador y la señora **ELIZABETH SARABIA VEGA** en calidad de arrendataria, respecto del inmueble ubicado en la Calle 20 # 22-20 Local Cafetería del barrio San Francisco de la ciudad de Bucaramanga.

TERCERO: Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la restitución del inmueble al demandante.

CUARTO: Que, se condene a la demandada al pago de la suma de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$2.250.000,00)**, de acuerdo a la cláusula vigésima del contrato por el incumplimiento causado.

QUINTO: Que se condene al demandado al pago de las agencias en derecho y costas del proceso.

3. TRÁMITE Y NOTIFICACIÓN

Por reunir los requisitos legales la demanda se admitió según auto del dos (2) de Noviembre de dos mil veintiuno (2021) y en la misma providencia se advirtió a la parte demandada que para ser escuchada debía consignar los cánones adeudados o presentar los recibos de pago expedidos por el arrendador. El anterior auto se corrigió mediante proveído del 04/11/2021.

El demandado se notificó en la forma que indica en los inciso 4º y 5º del artículo 6 del Decreto 806 de 2020, es decir, con la remisión de la demanda y sus anexos como traslado previo a la admisión y el posterior envío del auto admisorio (#02 y #10 del expediente electrónico), sin proponer excepciones ni presentar oposición alguna en el término de traslado de la demanda.

Cumplido el trámite de instancia se procede a dictar sentencia que en derecho corresponda, previas las siguientes,

4. CONSIDERACIONES

El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado” (art. 1973 del Código Civil), desprendiéndose de dicha noción que se trata de un contrato bilateral en que surgen obligaciones para ambos extremos de la relación jurídica, así: Una a entregar en tenencia una cosa corporal y la otra a pagar una remuneración llamada canon.

Si bien es cierto tal normatividad regula de forma directa relaciones desprendidas del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, para el caso en comento, aplica de forma analógica en cuanto a su definición, pues las partes que en ella intervienen son idénticas, pese a que la génesis del contrato mismo dista pues está regulada en materia comercial y no civil.

LA EXISTENCIA DEL CONTRATO, OBLIGACIONES Y CAUSALES PARA SU TERMINACION.

La parte actora asegura que **ELI SAMUEL GARCÍA ORTIZ** en calidad de arrendador y la señora **ELIZABETH SARABIA VEGA** en calidad de arrendataria, suscribieron contrato de arrendamiento el 01 de abril de 2011, sobre el inmueble ubicado en la **Calle 20 # 22-20 Local Cafetería del barrio San Francisco de la ciudad de Bucaramanga**, por valor de \$650.000, cano que a la fecha asciende a \$750.000.

Los linderos del local dado en arrendamiento son los siguientes: POR EL NORTE: Pasillo Centro Comercial, escaleras acceso piso 2, y dos locales vacíos; POR EL SUR: con propiedad privada; POR EL ORIENTE: Muro lindero con local “Laura Alejandra”; POR EL OCCIDENTE: Muro lindero, local “Tienda Mis Pasos”. En predio hace parte integral del bien de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-53899 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Si bien es cierto que el código de comercio guarda silencio frente a la definición del concepto de arrendamiento de local comercial y por lo mismo remite al aparato judicial a valerse de distintas fuentes normativas como lo es el código civil, también lo es, que este SI discrimina claramente las excepciones para mantener vigente el contrato que se haya celebrado y renovarlo, indicando:

“Art. 518.- El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

- Quando el arrendatario haya incumplido el contrato;
- *Quando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario,*

- *Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.”*

ACTUACIÓN DE LOS DEMANDADOS.

Según el art. 384 del C.G.P., la ausencia de oposición a la demanda tiene consecuencias legales para el demandado y puntualmente se señala que, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Si revisamos las diligencias, se tiene que la parte accionada no contestó la demanda y por ende tampoco aportó a las diligencias prueba sumaria de los pagos de las rentas adeudadas, como para el efecto se indicó en el auto que admitió la presente acción, (visible anexo virtual N° 07 y 09 C1), y como lo señala el Artículo 384 del C.G. del P, precepto que, por ser de orden público, es de obligatorio cumplimiento tanto para el Juez como para las partes, según el artículo 13° C.G.P.

En esas condiciones, como el accionado no se opuso en el término de traslado de la demanda, es necesario proferir sentencia ordenando la restitución.

De suerte pues, que al no advertir el Despacho nulidad alguna que impida poner fin a la instancia y acreditados los presupuestos procesales exigidos por el legislador al tenor del numeral 3° del Artículo 384 del C.G. del P, se declarará la terminación del Contrato de Arrendamiento con la consecuente condena en costas a cargo del extremo pasivo, advirtiendo que los documentos aportados constituyen plena prueba de las obligaciones contraídas por el arrendatario y que la falta de oposición tiene como consecuencia la orden de restitución del inmueble mediante sentencia.

Es de anotar que la parte demandante informó al Despacho mediante escrito allegado el jueves 5 de mayo del año en curso, “ que el inmueble ubicado en la calle 20 No. 22 - 20 local cafetería de la ciudad de Bucaramanga, fue restituido por la demandada el día 15 de marzo de 2022, mediante el envío de la llave del inmueble a la oficina de la suscrita apoderada. Así las cosas, y como quiera que dentro de las pretensiones de la demanda se incluyó la condena al pago de la cláusula penal en virtud del incumplimiento al contrato, solicito al Despacho se sirva dictar sentencia, conforme corresponda y sean atendidas las pretensiones elevadas”. Por lo anterior se declarará restituido el inmueble en mención.

Frente a la pretensión relacionada con la cláusula penal, resulta relevante citar lo que el Honorable Magistrado Antonio Bohórquez Órdúz en su obra denominada: “De los Negocios Jurídicos en el Derecho Privado Colombiano. Generalidades contractuales Volumen 2 (páginas 122 y siguientes)” refirió sobre el tema:

“De la cláusula penal podemos decir que hay dos especies de ella, posibles en nuestro derecho, de connotación diversa: a) como pacto anticipado de perjuicios: esta naturaleza se presume de toda cláusula penal, según se desprende de los Arts. 1594, 1596 y 1600 del C. C. A su vez esta especie de cláusula penal admite dos modalidades: la que se refiere a los perjuicios compensatorios (por la inejecución del contrato), y la que atañe a los perjuicios moratorios, reclamable aún por el simple retardo, pero habiéndose pactado expresamente. Si la cláusula no es expresamente moratoria se entenderá compensatoria, de acuerdo con las reglas del Art. 1594 del C. C. (en efecto, la cláusula penal, de acuerdo con este artículo, no puede cobrarse junto con la obligación principal, pues siempre reemplaza la no ejecución de esta: en tal caso es compensatoria; en los casos en que la cláusula penal compensatoria es de cuantía muy baja, inferior al monto de los perjuicios, el acreedor puede optar por estos, según lo autoriza el Art. 1600, C. C.); pero si las partes estipulan expresamente que la cláusula penal se deberá por el simple retardo o, dicho de otra manera, que el pago de la obligación principal no exonera de la cláusula penal, constituirá cláusula penal moratoria (también en este caso puede el acreedor optar entre cláusula penal o perjuicios, según el Art. 1600, ib b) por otra parte está la especie de cláusula penal, entendida como pena propiamente, naturaleza que nuestro legislador reservó para el evento en que las partes así lo estipulen (Art. 1600, ib), caso en el cual puede cobrarse junto con los perjuicios; en esta hipótesis es indispensable también el pacto expreso.”

...

En resumen, como la cláusula penal es por regla general una estimación anticipada de perjuicios, el único criterio que nos orienta hacia saber cuándo es susceptible de cobrarse por la vía ejecutiva es el que viene marcado por la naturaleza de la cláusula: en los eventos – ya indicados atrás – en que la ley permite cobrar ejecutivamente los perjuicios, compensatorios o moratorios; en tales procesos será posible el cobro de la cláusula penal compensatoria o moratoria, respectivamente. En los demás es preciso acudir al proceso declarativo, pues en todos ellos es necesario que el juez haga una valoración probatoria para proferir una condena, lo cual es actividad ajena por completo al proceso ejecutivo, más particularmente, al auto de mandamiento de pago”

Así las cosas, es factible entonces deducir que la cláusula penal por regla general es un pacto anticipado de perjuicios, los cuales pueden ser compensatorios -por la inejecución del contrato- y moratorios, en cuyo caso debe decirse expresamente. Si nada se dice al respecto, se entiende que son compensatorios.

Es cierto que la norma general en materia de contratos, es que las estipulaciones consignadas en los mismos, son las que orientan la conducta de sus intervinientes, con lo cual se pregona el principio de la libertad de estructuración en el contenido de los contratos; imperando, en principio, la iniciativa individual en la celebración de las convenciones, hasta tal punto que si no se contravienen la Constitución política, las leyes de orden público y las buenas costumbres, constituyen una verdadera ley para las partes (artículos 15, 16 y 1602 del Código Civil). De la misma manera, las estipulaciones acordadas informan en cada caso en particular las obligaciones y derechos de los que conforman la relación jurídico –sustancial.

Es por ello que, con fundamento en la precedente orientación, se puede afirmar que en principio, el denominado “Contrato de arrendamiento”, es una ley para las partes, y por ende los derechos y obligaciones de él dimanar, vinculan a las partes, y en esa medida unos y otros pueden hacerse valer, aún en los estrados judiciales, de ser necesario.

La cláusula penal, al tenor de lo dispuesto en el artículo décimo segunda del contrato de arrendamiento, estableció que el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones generadas del contrato, lo constituirá en deudora de la otra parte por una suma equivalente al triple del precio mensual de arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena.

Pues bien, atendiendo que corresponde al juez analizar que la cláusula penal pactada no afecte los derechos de las partes, resulta en este momento factible recordar célebre providencia del Tribunal frente al punto:

“En el asunto bajo estudio, tal y como se dijo en líneas anteriores, fueron planteadas dos interpretaciones distintas: la de la accionante que consideró que la suma que se fijó como consecuencia del incumplimiento del contrato es excesiva, pues de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1601 del Código Civil, no puede superar del doble de la obligación original –que en este caso eran \$600.000 pesos mensuales-; y la del juzgado, que basado en su apreciación sobre la norma, concluyó que la cláusula penal debía ascender a \$3.600.000, pues como el incumplimiento se dio en tres oportunidades diferentes, “no puede traer las mismas consecuencias incumplir una (1) que tres (3) veces”.

Pero es evidente que el Juzgado, al razonar y proceder de esa manera, tuvo como fuentes dos únicas normas: la cláusula inserta en el contrato y el artículo 1601 del Código Civil, norma esta última que, a juicio de esta Sala, resultaba aplicable al caso de manera analógica, no de manera directa, pues, como se verá, dicha norma alude a la cláusula penal compensatoria y no a la moratoria; la de este conflicto es una cláusula penal moratoria. En el caso, relevantes para resolverlo, el Juzgado dejó de tener en cuenta los siguientes postulados legales:

La cláusula penal, en el derecho colombiano (en pleno acuerdo sobre esto tanto la doctrina como la jurisprudencia) no es una simple sanción. Es una estimación anticipada que hacen las partes de los eventuales perjuicios que cualquiera de ellas sufriría en caso de incumplimiento del otro contratante. Tal conclusión se deriva de lo dispuesto por el artículo 1600 del Código Civil.

Que, bajo tal consideración, de acuerdo con el artículo 1594 del Código Civil hay dos tipos de cláusula penal: compensatoria y moratoria. La primera resarce los perjuicios que genera la inejecución del contrato; la segunda, los que genera el retardo en su cumplimiento (que es el caso, pues, aparte, en un proceso ejecutivo, se cobran los cánones).

La cláusula penal se presume compensatoria; sólo será moratoria, cuando expresamente así se pacte. Lo dice el artículo 1594 del Código Civil. La del caso, dado lo pactado en el contrato, debe entenderse moratoria (“el arrendador podrá cobrar ejecutivamente (sic) el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada...”, reza la estipulación). En otras palabras, la obligación principal junto con la pena, que es lo que está tratando de hacer el acreedor.

El artículo 1601 del Código Civil, al hacer alusión al pacto principal, en el inciso primero, obviamente alude a la reducción de la cláusula penal compensatoria, por el incumplimiento de

una prestación dineraria única. La del caso no es compensatoria, pues es expresamente moratoria (lo que indicaría que el juzgado aplicó esta regla indebidamente, pues no es una prestación única, sino una prestación continuada, repetible cada mes); pero tampoco se trata de un contrato de mutuo ni de una prestación inapreciable, indiscutiblemente. Aunque se trata de una cláusula penal moratoria (pues es exigible junto con la obligación principal, según el texto del contrato) y el mentado artículo alude a la otra especie de cláusula penal, aun así, también ésta ha de estar sujeta a reducción, pues, si es reducible la cláusula mayor, igual debe serlo la menor. Más en un caso como éste, en el que, desde cualquier punto de vista, una cláusula como la que se pretendió cobrar contra la tutelista es, a todas luces, exorbitante. El problema es que el legislador no dejó la fórmula para la reducción; pero el juez ha de reducirla, teniendo en cuenta que se trata de una sanción por el mero retardo.

Si la cláusula penal determina el valor de los perjuicios por el incumplimiento y este incumplimiento no correspondía a ninguna de las demás obligaciones del contrato sino solo a la obligación dineraria (el Juzgado no hizo consideraciones en su sentencia respecto de otros incumplimientos que el demandante enrostra a su inquilina –tales como mal uso del bien, no pago de los servicios públicos; daños al inmueble–), olvidó el Juzgado considerar, para la regulación de la cláusula, que los perjuicios que las obligaciones de dinero generan, por lo general, no son otra cosa que los intereses, según indica el artículo 1617 del Código Civil, norma que, al tiempo, indica que las rentas periódicas no generan intereses. El Juzgado no explica las razones por las cuales esta norma del Código Civil resulta, para el caso, excepcionada, si es esa su consideración.

Tampoco definió el Juzgado cómo incide, en el caso, la regla general de prohibición de la usura o cuál es la razón para hacer caso omiso de tal limitación legal en acreencias de dinero.

Es claro que la omisión genera una vulneración de los derechos de la demandante de amparo constitucional, dado que la impele a pagar tres veces cada canon de arrendamiento, lo que, desde cualquier ángulo que se mire, es completamente desmedido y desproporcional. Si bien su conducta de contratante incumplida merece una sanción, ésta ha de ser proporcionada. Y si las partes no supieron atender ese principio de proporcionalidad en el pacto, es deber del juez atenderlo. Mucho más si la parte afectada le ruega que lo haga. Al ignorar las normas legales que debió considerar para resolver el problema, el Juzgado vulneró el derecho al debido proceso, así como el derecho a la igualdad de los ciudadanos ante la ley y el derecho de acceso a la administración de justicia, pues admitió que, a un contratante, por su incumplimiento, se le aplicase una sanción desproporcionada...”¹

Atendiendo la situación traída a estudio, y conforme lo pactado entre las partes en la cláusula vigésima del contrato de arrendamiento, el Juzgado concederá la pretensión relacionada con la cláusula penal, admitiendo el valor deprecado por \$1.500.000, que corresponde al doble del canon de arrendamiento vigente para este momento.

Finalmente, se fija la suma de **TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$300.000)**, como agencias en derecho a cargo del demandado y a favor de la parte demandante, suma que deberá ser incluida en la respectiva liquidación de costas que se elabore por secretaría, suma que fue calculada conforme a los parámetros establecidos por el artículo 365 del C.G.P y por el acuerdo PSAA-16-10554 del 05/08/2016.

Por lo expuesto, el Juzgado Once Civil Municipal de Bucaramanga administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

¹ Sentencia de tutela 139.2017. Mag. Ponente. Antonio Bohórquez Orduz

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 01 de abril de 2011, entre **ELI SAMUEL GARCÍA ORTIZ** en calidad de arrendador y la señora **ELIZABETH SARABIA VEGA** en calidad de arrendataria, sobre el inmueble ubicado en la **Calle 20 # 22-20 Local Cafetería del barrio San Francisco de la ciudad de Bucaramanga**, por incumplimiento del contrato.

SEGUNDO: DECLARAR RESTITUIDO el inmueble ubicado en la **Calle 20 # 22-20 Local Cafetería del barrio San Francisco de la ciudad de Bucaramanga**, cuyos linderos son_POR EL NORTE: Pasillo Centro Comercial, escaleras acceso piso 2, y dos locales vacíos; POR EL SUR: con propiedad privada; POR EL ORIENTE: Muro lindero con local “Laura Alejandra”; POR EL OCCIDENTE: Muro lindero, local “Tienda Mis Pasos”. En predio hace parte integral del bien de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-53899 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

TERCERO: CONDENAR a la demandada al pago de la suma de un millón quinientos mil pesos m/cte (\$1.500.000,00) por concepto de clausula penal contenida en la cláusula vigésima del contrato.

CUARTO: CONDENAR en costas al demandado. Por Secretaría líquidense en la oportunidad legal.

QUINTO: FIJAR la suma de **TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$300.000)**, como agencias en derecho a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, la cual deberá ser incluía en la liquidación de costas.

SEXTO: ARCHIVAR el expediente, cumplido lo anterior.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

LA JUEZ,



MARIA CRISTINA TORRES MORENO