



RADICACIÓN: 08001315300320230010900

REFERENCIA: PROCESO VERBAL-RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
ARRENDADO

DEMANDANTE: ALIADOS INMOBILIARIOS S.A.

DEMANDADOS: CLÍNICA INTERNATIONAL BARRANQUILLA S.A.S., JUAN
PABLO MOLINARES DORIA, TOMAS AUGUSTO MOLINARI DORIA Y
CRISTÓBAL ADOLFO ABELLO MUNÁRRIZ

ASUNTO: SENTENCIA

INFORME SECRETARIAL. Señora Jueza, a su Despacho demanda verbal de la referencia con escrito proveniente de la parte actora, quien aporta la notificación de los demandados, vencido el término de traslado no se recibió contestación. Para su conocimiento, se sirva proveer.

Barranquilla, 23 de abril de 2023

JAIR VARGAS ÁLVAREZ

Secretario.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MIXTO DE BARRANQUILLA,
VEINTITRÉS (23) DE ABRIL DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)

Procede esta agencia judicial a emitir sentencia anticipada en el proceso antes referenciado cuya litis versa sobre la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble situado en la carrera 50 No. 82 - 188 de la ciudad de Barranquilla, en virtud del incumplimiento del demandado en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses transcurridos desde el mes de marzo de 2023 hasta la emisión de la presente providencia.

Esta sentencia se emite en virtud del inciso segundo del artículo 278 del C.G.P. al encontrar acreditada esta agencia judicial la inexistencia de pruebas que deban ser decretadas y practicadas en este asunto.

La sentencia de marras se procede a dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ALIADOS INMOBILIARIOS S.A., como arrendado, la CLÍNICA INTERNATIONAL, BARRANQUILLA S.A.S., JUAN PABLO MOLINARES DORIA, TOMAS, AUGUSTO MOLINARI DORIA Y CRISTÓBAL ADOLFO ABELLO MUNÁRRIZ, en calidad de arrendatarios, y como consecuencia de dicha terminación se ordene al demandado la restitución al demandante del bien inmueble a que se refiere el citado contrato, y que fueron dados a la demandada en virtud del mismo,

La parte demandada se notificó y no presentó contestación o excepción.

CONSIDERACIONES

COMPETENCIA:

El Juzgado Tercero Civil del Circuito Mixto de Barranquilla, es competente para decidir el presente caso de conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente.

A partir de las pretensiones y hechos narrados por la demandante en los que solicita la terminación de contrato arrendamiento debido al no cumplimiento en los pagos de los cánones mensuales pactados.

PROBLEMA JURÍDICO

El debate jurídico se centra en dilucidar si ha habido incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario en virtud de haber éste incurrido en mora en el pago de los cánones pactados.

CASO CONCRETO

El arrendamiento, según la definición general dada por el artículo(s).1973 del Código Civil, 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. Al lado de estas obligaciones bilaterales, se presentan correlativamente los derechos de ambos contratantes: el arrendatario a usar y gozar la cosa, a tenerla, ocuparla, establecerse y mantenerse en ella ; y el arrendador a recibir el pago del precio o renta.

En concordancia con el Art. 1974 ibídem, Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.....

Los bienes inmuebles son objeto de contrato de arrendamiento, como es el caso que nos ocupa, se entregó en arriendo un inmueble, a través del contrato, el cuales se rigen por las cláusulas del contrato suscrito entre las partes.

Las obligaciones de los contratantes en arrendamiento, se hallan previstas en los Artículos 1982 y 1996 del Código Civil.

Respecto de tales obligaciones, encontramos radicada en cabeza del arrendatario la de pagar el precio de la renta, “en los períodos estipulados...” erigiéndose la omisión en el cumplimiento de este deber, en causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, a tenor de lo dispuesto en los arts.2035 del C.C., y 518 num.1o. del Código de Comercio.

La obligación de pagar la renta del arrendamiento nace del contrato. El artículo 1602 del Código Civil establece: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causal legales.

El demandante pretende en su demanda que se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, por el incumplimiento del arrendatario, consiste en la falta de pago de la renta o cánones que se dejaron de cubrir desde marzo de 2023, ordenar en consecuencia que la arrendataria restituya a la arrendadora el bien inmueble arrendado.

En el caso en estudio, las partes suscribieron contrato de arrendamiento de arrendamiento sobre el siguiente bien inmueble que identificaron en el libelo introductorio con la siguientes medidas y linderos:

Se condene al demandado a restituir al demandante, el inmueble situado en esta ciudad en la **Carrera 50 No.82-228** conforme al inventario inicial y determinado por los siguientes medidas y linderos así:

GENERALES: NORTE: 20.00 metros con lote NR.12 de esta misma manzana que es de propiedad de Manuel F. Chams e Isabel Arevalo de Chams, **SUR:** 20.00 metros con la carrera 50; **ESTE:** 45 metros, con el lote No 7 de esta misma manzana, que es de propiedad de Eduardo Garcia Pombo y Cecilia Nieto de Garcia, **OESTE:** 45.00 metros, con el lote No.9 de esta misma manzana, que es de propiedad de Beatriz Salazar de Duncan. Le corresponde la matricula inmobiliaria No.040-11144

Revisadas las cláusulas del contrato encontramos que en la décima cuarta se expresa que es causal de terminación del contrato el no pago del precio y de sus reajustes.

Siendo claro del análisis de la demanda, el contrato y demás prueba allegada al proceso se colige la ora en el pago de los cánones de arrendamiento con anterioridad a la presentación de la demanda.

Efectivamente, la causal que invocó la sociedad demandante para la terminación del contrato, la mora en los cánones mensuales los cuales relacionó en los hechos de la demanda.

Tratándose de mora hay que indicar que la arrendataria se comprometió a cancelar los cánones de arrendamiento en las formas indicadas con periodicidad y en las fechas pactadas para meses que constituyen el término de duración del contrato.

Como quiera que a la demanda se acompañó la prueba documental el contrato de arrendamiento, y el Despacho considera que no hay pruebas de oficios que decretar es del caso dictar la correspondiente sentencia, al haber quedado demostrado la mora por parte del demandado, se procederá a ordenar la restitución del bien inmueble arrendado.

Continuando, debe señalarse que el trámite incoado persigue tanto la restitución del inmueble arrendado, así como el pago de la cláusula penal estipulada en el contrato de arrendamiento, frente a esta situación y atendiendo a lo reseñado, deberá delimitarse la naturaleza de la suma pretendida en la medida en que la misma no desnaturalice la acción.

En lo referente la finalidad del proceso de restitución de inmueble arrendado la doctrina ha dilucidado: “Existe un malentendido generalizado respecto a la finalidad de este proceso pues se estima que busca el pago de cánones adeudados. En absoluto, se procura, primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar y no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales se pueden hacer efectivos en un proceso de ejecución independiente si es antes de proferida la sentencia estimatoria de la demanda siempre y cuando el contrato reúna los requisitos propios de un título ejecutivo o ante el mismo juez si

Dirección: Calle 40 No. 44-80, Centro Cívico Piso 8°
Teléfono: (95) 3885005, www.ramajudicial.gov.co

Correo Electrónico: ccto03ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Barranquilla– Atlántico. Colombia



es después de la sentencia como lo prevé el Art. 306 del CGP; además, se persigue con esa actuación la fijación y pago de los perjuicios que el incumplimiento del contrato por el arrendatario ha ocasionado al arrendador y que se deben solicitar de manera conjunta mediante la acumulación de pretensiones, si a ellos aspira. (...)

En conclusión, destaco que el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado se ha instituido para que, siguiendo los trámites especiales del Art. 384 del CGP., se tramiten las controversias que, en razón de la terminación del contrato y la consiguiente restitución del inmueble dado en arrendamiento puedan suscitarse, así como lo atinente a las indemnizaciones que sean pertinentes basadas en el mismo”¹

De tal manera que, el proceso en cuestión permite exigir únicamente la restitución del inmueble y las indemnizaciones a que haya lugar con ocasión del contrato efectuado, sin que en esta instancia pueda pretenderse el pago de cánones o multas por el incumplimiento contractual.

Sobre este punto la doctrina ha definido que la cláusula penal tiene tres distintas funciones a las que se dará aplicación dependiendo de la estructuración que se le dé a la misma al margen de la libertad contractual de los firmantes. Sobre la materia el Despacho considera que la cláusula vigésima primera del contrato contiene únicamente la estipulación de una sanción o multa por el incumplimiento contractual, sin que pueda ser interpretada como una tasación anticipada de perjuicios, lo anterior con fundamento en la descripción de la sanción en donde se especifica que aquella actuará como pena por el incumplimiento o cumplimiento tardío de cualquier cláusula contractual contenida en el acuerdo de voluntades.

Se ha esgrimido que: “a) La cláusula penal como apremio 213. Concepto.- El servicio que presta dicha estipulación estriba en la presión que amenaza la pena y se ejerce sobre la voluntad del deudor, induciéndole a cumplir la obligación principal por el temor de incurrir en aquella 214. La eficacia de esta función. Se destaca la importancia de la cláusula penal en este campo, a la que no siempre se le presta la atención debida, cuando la pena se pacta sin perjuicio de la obligación principal y de la indemnización de perjuicios, y cuando ella ni siquiera alcanza a configurar una caución o garantía de dicha obligación, como cuando se ha estipulado en favor de persona distinta del acreedor.

El artículo 1594 autoriza el cobro de la pena conjuntamente con el de la obligación principal cuando del acto aparezca que aquella se ha pactado sin que esta se entienda extinguida (rato manente pacto). Y el artículo 1600, que prohíbe, en principio, el cúmulo de la pena y de la indemnización de perjuicios, también deja a salvo la expresa estipulación en contrario. Por tanto, en estas hipótesis la pena no reemplaza ni la obligación principal ni a su indemnización compensatoria, como tampoco constituye una simple garantía de la una o de la otra, pues, de no ser esto último así, pagada la pena no habría lugar al cobro de ninguna de estas, de la propia manera que el pago de la fianza, o el hacer efectivas la prenda o hipoteca, extinguen la obligación caucionada. De suerte que si la satisfacción de la pena deja a salvo la obligación principal, o la indemnización de perjuicios, o ambas, dicha pena asume exclusivamente el carácter de un apremio al deudor, semejante al autorizado para compeler al pago de las obligaciones de hacer (C.C., Art. 1610) (...).”

¹ Hernán Fabio López Blanco, Código General del Proceso Parte Especial, Pág. 164.

Por su parte la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia enseña que: “En fin, es evidente que el Código Civil, como ya se dijera concibe la aludida estipulación de manera polifuncional, pues junto con su carácter aflictivo, coexisten, a la par su condición de caución y la indemnizatoria, que suele deducirse de la regla contenida en el artículo 1594 en cuanto prevé que “antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino sólo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos, a su arbitrio...” No puede negarse, ciertamente, que la mencionada estipulación cumple una significativa función de apremio, que se evidencia de manera insoslayable en diversas hipótesis previstas en esa codificación y a las que ya se ha hecho alusión, como de garantía, particularmente cuando ella recae sobre un tercero.”(...)

La evaluación convencional de los perjuicios o cláusula penal, según la ley ‘es aquélla 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’ (Art. 1592 del C.C). Este concepto pone de manifiesto que la pena convencional puede cumplir diversidad de funciones, tales como la de servir de apremio al deudor, de garantía o caución, o de estimación anticipada de los perjuicios; (...) Ahora, la estipulación de una cláusula penal en un contrato le concede al acreedor un conjunto de ventajas, pues en primer término lo libera de la difícil labor de aportar la prueba sobre los perjuicios, porque hay derecho a exigir el pago de la pena establecida por el solo hecho de incumplirse la obligación principal; en segundo lugar, el incumplimiento de la obligación principal hace presumir la culpa del deudor, y por esta circunstancia, el acreedor también queda exonerado de comprobar dicha culpa (Art. 1604 del C. C); en tercer lugar, evita la controversia sobre la cuantía de los perjuicios sufridos por el acreedor. (...) Para evitar un doble pago de la obligación, en principio no puede exigir el acreedor, a la vez, la obligación principal y la pena (Art. 1594 del C.C); tampoco puede solicitar el cúmulo de la pena y la indemnización ordinaria de perjuicios, porque ello entrañaría una doble satisfacción de los mismos, salvo que así se haya estipulado, o que la pena convenida sea de naturaleza moratoria, pues en uno y otro evento si puede pedirse acumuladamente tales reclamaciones (Art. 1600 del C. C). Estipulada la cláusula penal y aunque el acreedor no esté obligado a aceptar del deudor el pago parcial de la obligación, sin embargo, cuando lo acepta en esas condiciones renuncia implícitamente a una parte proporcional de la pena, como claramente se desprende de la ley, en cuanto ésta establece que ‘si el deudor cumple solamente una parte de la obligación y el acreedor acepta esta parte, tendrá derecho para que se rebaje proporcionalmente la pena estipulada por falta de cumplimiento de la obligación principal’. (Art. 1596 del CC)”²

En relación con lo enunciado y de conformidad con la redacción de la cláusula penal bajo estudio, se reitera, que la misma no puede concebirse como una estimación anticipada de perjuicios, en la medida en que la condición de su pago se fija de forma exclusiva como una pena por incumplimiento, bajo este entendido la solicitud de pago de esta suma no puede debatirse al interior de este asunto al contrastar con la

² CSJ SC, 18 dic. 2009, rad. N.º 2001-00389-01, SC507- 2023 del 12 de enero de 2024. MP OCTAVIO TEJEIRO

funcionalidad del proceso de restitución de inmueble arrendado, en consecuencia, este Juzgado se accederá a imponer el cumplimiento de la misma.

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MIXTO DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE

1.- DECLARAR el incumplimiento de contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la carrera 50 No. 82 - 188 de la ciudad de Barranquilla, de la ciudad de BARRANQUILLA, cuyas medidas y linderos se encuentran plasmados en la demanda.

2.- DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 50 No. 82 - 188 de la ciudad de Barranquilla, de la ciudad de BARRANQUILLA celebrado entre ALIADOS INMOBILIARIOS S.A., como arrendado, la CLÍNICA INTERNATIONAL, BARRANQUILLA S.A.S., JUAN PABLO MOLINARES DORIA, TOMAS, AUGUSTO MOLINARI DORIA Y CRISTÓBAL ADOLFO ABELLO MUNARRIZ, en calidad de arrendatarios.

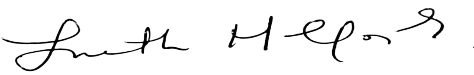
3.- ORDENAR al demandado la CLÍNICA INTERNATIONAL, BARRANQUILLA S.A.S., JUAN PABLO MOLINARES DORIA, TOMAS, AUGUSTO MOLINARI DORIA Y CRISTÓBAL ADOLFO ABELLO MUNARRIZ, cuyas medidas y linderos se encuentran plasmadas en la demanda.

5.- En caso de no cumplir la demandada, con la orden antes impartida, líbrese a petición de la parte interesada el Despacho comisorio a la autoridad competente.

6.- No acceder a ordenar el pago de la cláusula penal constituida en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva.

7.- Condénese en costas en esta instancia. Fíjese la suma de DOS SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES como agencias en derecho. Liquídense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


LINETH MARGARITA CORZO COBA
JUEZA