



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
APARTADÓ - ANTIOQUIA**

Cinco (5) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Proceso:	Restitución de local comercial
Radicado:	05045 31 03 001 2022 00019 00
Demandante	Osvaldo Enrique Ruíz Martínez y otro
Demandado	Wilson Antonio Lobo Roso y otro
Decisión:	Estima pretensiones: declara la terminación del contrato de arrendamiento y ordena la restitución del bien, junto al pago de perjuicios.
Sentencia	N° 015

Se procede a dictar sentencia anticipada en el asunto de restitución de bien inmueble arrendado adelantado por Osvaldo Enrique Ruiz Martínez en contra de Wilson Antonio Lobo Roso y Gloria Patricia Corrales Castañeda, en calidad de arrendatario y deudora solidaria, respectivamente, ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de marzo de 2021 sobre el Hotel Habana Real.

Lo anterior, en virtud de que el extremo pasivo no allegó réplica y, por ende, se configuró la causal de **sentencia anticipada** establecida en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso en cuanto dispone que: “*Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución*”. Luego, no resulta indispensable proveer ni practicar las pruebas de testimonio e inspección ocular pedidas en el libelo introductorio, sino que procede resolver el conflicto conforme manda aquella preceptiva.

ANTECEDENTES**Hechos y pretensiones.**

1.- El día 01 de marzo de 2021 Osvaldo Ruíz Martínez celebró contrato de arrendamiento con Wilson Antonio Lobo Roso y Gloria Patricia Corrales Castañeda, esta última en calidad de deudora solidaria, sobre el bien inmueble denominado Hotel Habana Real, ubicado en la Calle 75 # 98 a – 01, urbanizadora la Navarra del municipio de Apartadó, por el término de 5 años a partir del 01 de marzo de 2021 y hasta el 01 de marzo de 2026, en el cual se estableció como canon inicial la suma de \$7.000.000 los primeros diez meses a la suscripción del contrato y los siguientes meses el valor de \$8.000.000.

Refirió que en el párrafo uno del artículo primero del contrato se estableció el inventario inicial de bienes muebles y enseres con los cuales se hacía la entrega del inmueble. Ante ello, el día 9 de diciembre de 2021 se adelantó el respectivo inventario de bienes el cual arrojó imperfecciones, daños e inclusive desaparición de ciertos elementos del inventario inicial:

CONCEPTO	VALOR.	
Ubicación	Faltantes	Valor
Administración	Aire Acondicionado Panasonic	REUBICAR
Administración	Sombrilla Publicitaria	\$90.000
Apartamento	Cojines Azules 3	\$90.000
Apartamento	Lavamanos	\$250.000
Apartamento	Cajonera Baño	\$350.000
Apartamento	Cuadros escalas	\$70.000
Apartamento	Televisor Marca Kalley	\$800.000
Apartamento	Cabina de baño Vidrio	\$650.000
Auditorio	Cámara Seguridad	\$450.000
Auditorio	Set Micrófono Inalámbrico Pro DJ	\$800.000
Recepción	Detector Billetes falsos	\$54.000
Recepción	Dispensadores Cafeteras x 2 termos	\$285.800
Zona Húmeda	Arreglo Floral	\$60.000
Lencería-Lavandería	Duvet 1.60mts	\$440.000
Lencería-Lavandería	Duvet 2mts	\$300.000
Lencería-Lavandería	Encimera 1.60 mts	\$1.680.000

Lenceria-Lavanderia	Encimera 1 Mtr	\$3.960.000
Lenceria-Lavanderia	Sabana 1 Mtr	\$180.000
Lenceria-Lavanderia	Sabana 1.60 mts	\$240.000
Lenceria-Lavanderia	Sabana 2 mts	\$630.000
Lenceria-Lavanderia	Fundas Almohadas	\$350.000
Lenceria-Lavanderia	Pilot para Unir Camas 2	\$400.000
Lenceria-Lavanderia	Protector Antifluido de 1.60 mts	\$180.000
Lenceria-Lavanderia	Antifluido 1 mts	\$950.000
Lenceria-Lavanderia	Protector de Colchón	\$450.000
Lenceria-Lavanderia	Protector Antifluido Almohadas	\$390.000
Lenceria-Lavanderia	Toallas de Cuerpo	\$658.000
Lenceria-Lavanderia	Toallas de manos	\$59.400
Lenceria-Lavanderia	Toallas de Pies	\$420.000
Lenceria-Lavanderia	Baldes surtidos de colores x 2	\$58.000
Lenceria-Lavanderia	Balde Gris 10 Lts 1	\$25.900
Lenceria-Lavanderia	Dispensadores 1	\$65.000
Restaurante	Azafates en acero 1/3x6.5	\$270.000
Restaurante	Bandeja aro 1/2x6.5	\$360.000
Restaurante	Bandeja de acero 60 x 40	\$85.000
Restaurante	Bandeja de aluminio 32 x 34.5	\$60.000
Restaurante	Bandeja de baño de María 32x52 -10 profundidad	\$125.900
Restaurante	Bandeja de flores	\$80.000
Restaurante	Bandeja de metal 29 x 39	\$47.600
Restaurante	Bandeja de servicio 34 x 52	\$40.000
Restaurante	bandeja de servicio antideslizante 16x 22	\$70.000
Restaurante	Bandeja de teflón 22 x 18	\$83.900
Restaurante	Bandeja de teflón 26 x 39	\$110.000
Restaurante	Bandeja ponqué x 24 unidades	\$128.000
Restaurante	Copa vino tinto 23	\$772.800
Restaurante	Cucharas	\$102.000
Restaurante	Cuchara de Helados	\$14.000
Restaurante	Cuchara de postre	\$10.000
Restaurante	Cuchara para endulzar	\$14.000
Restaurante	Dispensador de Cereal	\$290.000
Restaurante	Dispensador papel para mano	\$68.000
Restaurante	Espátula pastelera	\$70.000
Restaurante	Guante para cortar carne	\$126.000
Restaurante	Jarra de Vidrio	\$25.000
Restaurante	Juego de cubiertos madera x 4 paqt	\$145.000
Restaurante	Juego mandolina pequeña 4 cortador	\$187.000
Restaurante	Molde mini cokey	\$45.000
Restaurante	Molde pizza en aluminio	\$80.000
Restaurante	Molde de silicona color morado	\$35.000
Restaurante	Molde rectangular teflón	\$85.000

Restaurante	Molde tartaleta teflón	\$130.000
Restaurante	Organizador 3 puestos verdura	\$40.000
Restaurante	Papelera en Madera	\$50.000
Restaurante	Pizarra	\$65.000
Restaurante	Plato base grande x30	\$1.058.850
Restaurante	Plato base mediano	\$28.000
Restaurante	Plato base tintero	\$132.600
Restaurante	Plato blanco hondo pequeño	\$76.500
Restaurante	Pocillo Chocolatero	\$102.520
Restaurante	Rayador en acero	\$45.000
Restaurante	Sarten 32cm imusa	\$50.000
Restaurante	Tacitas de postre pasta	\$15.000
Restaurante	Tenedor de metal grande	\$9.000
Restaurante	Tenedor para postre	\$5.000
Restaurante	Termo de café	\$264.000
Restaurante	Vasos agua	\$161.500
Restaurante	Velón aromático baño	\$90.000
Restaurante	Ventilador de piso marca Kalley	\$160.000
Restaurante	Vasos jugo	\$134.448
Restaurante	Copa cappuccino frio	\$16.000
Restaurante	Copa agua	\$64.000
HAB 101	Cojín	\$30.000
HAB 101	Ventilador de piso marca Kalley	\$160.000
HAB 102	Cojín	\$30.000
HAB 102	Vela Aromatizante	\$90.000
HAB 103	Gancho para ropa	\$4.000
HAB 103	Vela Aromatizante	\$90.000
HAB 104	Gancho para ropa x2	\$8.000
HAB 104	Ventilador de piso marca Kalley	\$160.000
HAB 104	Secador	\$150.000
HAB 104	Vela Aromatizante	\$90.000
HAB 105	Nochero	\$350.000
HAB 105	Televisor Marca Kalley	\$800.000
HAB 105	Vela Aromatizante	\$90.000
HAB 106	Vela Aromatizante	\$90.000
HAB 107	Cojín rosado 2	\$60.000
HAB 107	Vela Aromatizante	\$90.000
HAB 108	Aire acondicionado Marca Panasonic	\$600.000
HAB 109	Almohadas x2	\$120.000
HAB 109	Aire Acondicionado Lg (Dañado)	\$750.000
HAB 109	Gancho para ropa x3	\$12.000
HAB 202	Vela Aromatizante	\$90.000
HAB 203	Bandeja Azul	\$45.000
HAB 206	Ventilador de piso marca Kalley	\$160.000
HAB 207	Almohadas x2	\$120.000
HAB 207	Ventilador de piso marca Kalley	\$160.000
HAB 207	Porta vela	\$50.000

HAB 209	Silla + Escritorio	\$400.000
HAB 209	Vela Aromatizante	\$90.000
HAB 209	Bandeja Azul	\$45.000
HAB 210	Cojín Azul	\$30.000
HAB 210	Silla Azul	\$280.000
HAB 210	Vela Aromatizante	\$90.000
HAB 210	Florero	\$60.000
	TOTAL:	\$27.006.718
Elementos dañados y extraviados.	Cotización HIK VISIÓN –A través de JOSÉ ANTONIO CEPEDA PEDRAZA.	

Descripción	Características	Precio	Valor
Control CIE	Reposición de equipo controladora de mensajes desmantelado y que en inventario hacen falta, CONFIGURACIÓN DE ELLOS. SERVICIO PRESTADO POR TERCERO.	800.000	3.200.000
Plasma encendido	reposición de plasmas de encendido, desmantelados y no encontrados en el inventario	160.000	3.200.000
Soporte	Instalación equipos de control CÍES y Plasmas de encendido	60.000	1.200.000
Cable DNI	reposición de cables HDMI, desmantelados y no encontrados	25.000	500.000
Mixer Phonic	Reposición Mixer Phonic AM220, No funciona.	563.000	563.000
Cable audio 2*1	Reposición cable de audio, faltante en peinado de sistema audio en auditorio. Enchapado en bronce.	90.000	90.000
Extender HDMI	reposición Extender HDMI, encontrados quemados en revisión de audio del auditorio	280.000	280.000
Soporte	Instalación y configuración sistema de audio.	200.000	200.000

Extender DNI	Extender activo sistema CTV., no encontrado en el inventario.	250.000	250.000
Televisor	Reposición de televisión 32" samsung, correspondiente a sistema CCTV. No encontrado en el inventario.	1.350.000	1.350.000
Sopo	Instalación señal de video para CCTV, correspondiente a la recepción.	200.000	200.000
Teléfonos	Reposición 14 teléfonos de las habitaciones no encontrados en el inventario.	135.000	1.890.000
Soporte	Instalación de teléfonos en habitaciones, revisión de planta telefónica. SERVICIO PRESTADO POR TERCERO, NO INCLUYE REPOSICIÓN DE ABLEADO CON FALLAS.	1.200.000	1.200.000
Cerraduras digitales	Reparación de cerraduras digitales encontradas totalmente con fallas y reemplazo de llaves. SERVICIO PRESTADO POR CERRADURAS DIGITAL.	160.000	960.000
Planta sonido	Reposición planta de audio bose freespace, quemada. Esta está ubicada en zona húmeda. INSTALACIÓN	1.250.000	1.250.000
			\$ 16.333.000
TOTAL	\$104.339.718		

Del anterior inventario refirió haberle efectuado distintos requerimientos al arrendatario a fin de abonar el pago de los elementos deteriorados, dañados, perdidos, y además realizara la entrega del inmueble objeto de arrendamiento, sin que a la fecha los llamados realizados en dicho sentido fueren atendidos.

2.- Las pretensiones declarativas enarboladas consistieron en lo siguiente: i) se

declare la terminación del contrato de arrendamiento por el incumplimiento de las obligaciones adquiridas por el arrendatario; **ii)** se condene al extremo demandado a restituir el bien ubicado en la calle 75 # 98 -01, urbanizadora la Navarra, denominada Hotel Habana Real, del municipio de Apartadó – Antioquia.

Así mismo, como **pretensiones de condena dineraria** se postularon que se ordene al extremo demandado pagar: **iii)** \$104.339.718 por los elementos faltantes del inventario inicial de muebles y enseres elaborado el 09 de diciembre de 2021; **iv)** \$21.000.000 por concepto de clausula penal pactada dado el incumplimiento; **v)** \$40.000.000,00 más los intereses moratorios desde el 11 de enero de 2022 causados desde el incumplimiento contractual y hasta el pago de la obligación, como indemnización de perjuicios en la modalidad de lucro cesante por el daño, imperfecciones resultante del inventario de muebles y enseres realizado el 9 de noviembre de 2021.

Actuación procesal.

1.- Subsanada la demanda, mediante proveído del 01 de marzo de 2022 se admitió ordenando su notificación y traslado al demandado por el término de veinte (20) días. Adicionalmente se fijó caución previa a resolver la medida cautelar peticionada y se advirtió las consecuencias procesales - no ser escuchado- en caso de no acreditar el pago de los cánones de arrendamiento causados durante el curso del proceso.

2.- Por auto del 26 de abril de 2022 se tuvo por notificado electrónicamente al extremo demandado (cristiancml5757@gmail.com y robertpat192@gmail.com) y la cual se entendió surtida el 24 de marzo de la presente anualidad.

Rélicas.

Como ya se anotó en el prelude de este proveído, los convocados guardaron silencio y no cumplieron las cargas procesales establecidas en el inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, consistentes en aducir

la prueba del pago de los cánones causados durante el curso del proceso, motivo por el cual se impone decidir acorde con el mandato del numeral 3° *ibídem*, con basamento en las siguientes

CONSIDERACIONES

1-. El contrato de arrendamiento es un negocio jurídico bilateral, consensual y oneroso debido al beneficio económico mutuo recibido, de prestaciones recíprocas entre los contratantes (interdependencia prestacional) y de tracto o ejecución sucesiva. Además, es principal, pues tiene existencia propia, por lo tanto, no requiere de otro negocio para adquirir forma contractual y nominado, pues el Código Civil se encarga de calificarlo y desarrollarlo, al igual que la ley 820 en lo que se refiere al arrendamiento de viviendas urbanas y los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, para locales comerciales.

No requiere de formalidades *ad substantiam actus* pero exige la estipulación mínima de elementos esenciales como: i) sujetos -arrendador y arrendatario-; ii) objeto, entendido como la cosa sobre la cual recae el contrato; iii) el precio, como el valor o canon pagado como contraprestación de la tenencia del objeto contratado (Artículo 1973 del Código Civil y 824 del Código de Comercio).

De dicho negocio surgen obligaciones para los contratantes. La principal del arrendador consiste en el desplazamiento de la tenencia de la cosa corporal objeto material de arrendamiento y el de permitir el uso y goce conforme su naturaleza y destinación acordada a favor de un arrendatario, que asume la obligación de pagar una contraprestación en dinero durante una sucesión de plazos convencionalmente establecidos, además la de restituir el bien.

Esta clase de contratos trae implícita la condición resolutoria tácita en caso de incumplimiento de las obligaciones a su cargo por alguno de los contratantes, así el contratante cumplido podrá solicitar la resolución del contrato con indemnización de perjuicios, de conformidad con las reglas establecidas en los artículos 1546 Código Civil y 870 del Código de Comercio.

Así mismo, de conformidad con el artículo 1592 del Código Civil también se torna válida la estipulación de cláusula penal en aquel acto jurídico, por ser una estimación anticipada de los perjuicios que pueden llegar a sufrir las partes por el incumplimiento de las obligaciones convenidas y que permita asegurar el cumplimiento de la obligación, cuyos verdaderos alcances se encuentran determinados en el artículo 1594 *ibídem* así: “*Antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino solo 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 cosas a su arbitrio; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo, o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal*”.

En torno de la naturaleza y alcance de la referencia cláusula accesoria, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia tuvo oportunidad de explicar en el fallo SC170-2018 lo que pasa a transcribirse:

(...) 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 Esa es la razón, entonces, para que la ley excluya la posibilidad de que se acumulen la cláusula penal y la indemnización de perjuicios, y solamente por vía de excepción, en tanto medie un pacto inequívoco sobre el particular, permita la acumulación de ambos conceptos, evento en el que, en consecuencia, el tratamiento jurídico deberá ser diferente tanto para la pena como para la indemnización, y donde, además, la primera dejará de ser observada como una liquidación pactada por anticipado del valor de la segunda, para adquirir la condición de una sanción convencional con caracterizada función compulsiva, ordenada a forzar al deudor a cumplir los compromisos por él adquiridos en determinado contrato.¹

(...) en el ámbito de la dogmática jurídica civil, se denomina «cláusula penal» al acuerdo de las partes sobre la estimación de los perjuicios compensatorios o moratorios, para el evento del incumplimiento del convenio o la mora en la satisfacción de las obligaciones derivadas del mismo, recibiendo en el primer caso el nombre de «cláusula penal compensatoria» y en el segundo, «cláusula penal moratoria»; así mismo se reconoce, que cumple la función complementaria de apremiar al deudor para el adecuado cumplimiento de la prestación.

En armonía con ese criterio, la misma Corporación ha decantado sobre la figura

¹ Magistrada ponente, Margarita Cabello Blanco

en mención que:

(...) La institución de la cláusula penal, denominada así en el artículo 1592 del C. Civil, cuyos verdaderos alcances están en esencia previstos en el artículo 1594 ibídem, en los asuntos civiles, y que igualmente se presentan en los de naturaleza mercantil en virtud de la aplicación armónica e integral que impone darse a esos preceptos de conformidad con lo dispuesto en los artículos 822 y 867 del C. de Comercio, se halla concebida, como pacto constitutivo de una obligación accesoria que, por serlo, accede a otras obligaciones derivadas de un contrato cuyo cumplimiento precisamente garantiza. Y puede cumplir distintas funciones, según sea el designio de las partes que convienen en ella, entre las que se destaca, no solo por su importancia sino por ser pertinente a este caso, la de servir de medio para fijar la indemnización de perjuicios que deriva del incumplimiento de las obligaciones del contrato respecto del cual se pacta.

(...) Tal función indemnizatoria tiene hondo significado práctico, pues, amén de que presupone la existencia de tales perjuicios ante un eventual incumplimiento, dispensan al acreedor de la carga de demostrar su monto.

Ahora bien, quien se beneficia de su aplicación es el acreedor en contra del deudor incumplido, y justamente por ser así no puede levantarse como barrera que, en vez de otorgarle provecho a aquél, conduzca a disminuir el derecho que le asiste en todos los casos a obtener la plena indemnización de perjuicios; de allí que si bien es cierto que el acreedor no puede pedir a la vez la indemnización compensatoria y la pena estipulada para satisfacer una indemnización de la misma índole, porque si así fuera evidentemente se propiciaría un enriquecimiento indebido a su favor y en contra del deudor, no es menos verdad que 'siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena', como dispone el artículo 1600 del C. Civil.

(...) Quiere decir lo anterior que, en casos como el presente, donde se haya pactado la cláusula penal en función de indemnización compensatoria -la moratoria es compatible con la cláusula penal, según dispone el artículo 1594-, el acreedor puede optar por lo que mejor le convenga: si menos indemnización pero liberado de la carga de demostrar perjuicios y su monto, o más indemnización, con prescindencia de la cláusula penal que contempla una menor, pero asumiendo esa carga probatoria; opción que concretada en la demanda respectiva no puede ser variada a instancia del deudor invocándola en su favor, ni por el juez porque no solo debe cumplir con tal precepto que consagra esa opción, sino porque para proferir su fallo debe ceñirse a los hechos y pretensiones de la demanda, so pena de caer en incongruencia (CSJ, SC del 7 de junio de 2002, Rad. n.º 7320; subrayas y negrillas fuera del texto).

2.- Conforme con lo que viene de referirse, corresponde en esta instancia determinar si a la luz del artículo 384 del Código General del Proceso, el extremo demandado incumplió el contrato de arrendamiento del bien inmueble y local comercial denominado Hotel Hana Real dado en tenencia por el arrendador, objeto de aquel.

Por esta razón, deberá este despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la exigencia de un contrato de arrendamiento y el incumplimiento de las obligaciones adquiridas por el arrendatario, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución del

inmueble arrendado. En caso tal, también se examinará la procedencia o no en la imposición del pago de la cláusula penal pactada y la indemnización de perjuicios por daño emergente y lucro cesante pretendidos.

3.- De la validez y existencia del contrato de arrendamiento e incumplimiento del arrendatario.

Revisado el expediente, se tiene como prueba el contrato de arrendamiento de bien inmueble y local comercial y/o muebles y enseres celebrado el 01 de marzo de 2021 por el demandante Osvaldo Enrique Ruiz Martínez y el extremo demandado Wilson Antonio Lobo y Gloria Patricia Corrales, el cual se presume auténtico y para el despacho las declaraciones insertas merecen credibilidad, toda vez que allí se encuentra plasmado el negocio jurídico suscrito por los contratantes y corresponde al acuerdo de voluntades pactadas entre estos, sin que exista prueba que desvirtúe o contrarie lo allí pactado²; del medio probativo tenemos:

i) Partes contratantes: Osvaldo Enrique Ruíz Martínez en calidad de propietario del inmueble y arrendatario, Wilson Antonio Lobo Roso en calidad de arrendatario y Gloria Patricia Corrales Castañeda en calidad de deudora solidaria.

ii) Objeto del contrato: Bien inmueble ubicado en calle 75# 98 a -01 urbanización la navarra denominado Hotel Habana Real del municipio de Apartadó, además del local comercial y/o muebles y enseres – Dotación para el funcionamiento del hotel descritos en anexo 1 para la cual se estipuló (los muebles y enseres en el inventario inicial pertenecen al arrendador y los que no estén allí relacionados corresponderán al arrendatario; la propiedad intelectual del Hotel Habana Real pertenece al arrendador; el usufructuario no podrá tener la cosa fructuaria sin haber prestado caución suficiente de conservación y restitución; el arrendatario está obligado al vencimiento del plazo, siempre que no sea prorrogado, a devolver los enseres y demás muebles entregados al inicio del acuerdo al inventario -anexo1- restituyendo a su marca, referencia, características, valor comercial calculado en el inventario actualizado a la fecha de entrega del inmueble)

² Archivo No 0005 Anexos01 C01Principal

iii) Vigencia del contrato: 5 años a partir del 1 de marzo de 2021 hasta el 1 de marzo de 2026.

iv) Valor y forma de pago: El canon de arrendamiento mensual los primeros (10) diez meses será de siete millones de pesos (\$7.000.000) y de ocho millones de pesos (\$8.000.000,00) los siguientes meses, pagaderos de forma anticipada los primeros cinco (5) días del respectivo periodo, en el municipio de Apartadó, consignados en cuenta de ahorros Bancolombia número 10855130813 a nombre de Claudia Patricia Vargas Durango; el valor del cano tendrá un ajuste del 5% cada año.

v) Obligaciones generales del arrendatario: El valor de los impuestos (industria y comercio), tasas, contribuciones, patentes y renovación mercantil Sayco & Acinpro; se prohíben las mejoras, reformas o modificaciones sin previo consentimiento del arrendador y no podrá exigir el reembolso de dichos dineros; permitir la visita del arrendador a fin de constatar el estado y conservación de los bienes; cancelar los servicios públicos de manera oportuna y velar por el mantenimiento de sus instalaciones; sin previo permiso no podrá sub-arrendar; tiene prohibido cambiar la destinación del inmueble contratado; reconocimiento de intereses moratorios sobre los saldos y mora que por cualquier concepto resulten;

Así las cosas, se concluye que entre los extremos procesales surgió una relación jurídica derivada del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de marzo de 2021, el cual cumple con los requisitos legales de validez y existencia para que surta los efectos jurídicos pactados, según lo establecido en el artículo 1502 del Código Civil.

Es decir, que el medio probativo cumple con cada uno de los requisitos esenciales establecidos para los contratos de esta naturaleza dispuestos en el artículo 1973 del Código Civil y aquel documento es ley para las partes contratantes, y les obliga, por tanto, a cumplir de modo estricto lo pactado conforme lo señala el artículo 1602 *ibídem*.

4.- De incumplimiento del contrato de arrendamiento.

De cara a las alegaciones expuestas por la parte demandante acerca del incumplimiento de las obligaciones suscritas en el contrato de arrendamiento objeto de la litis por parte del extremo demandado y ante su falta de oposición y contradicción de las mismas, permitan acoger las pretensiones conforme las siguientes consideraciones:

Estipularon las partes en el párrafo uno de la cláusula primera, entre otros, que los muebles y enseres relacionados en el inventario inicial pertenecen al arrendador y el arrendatario está obligado al vencimiento del plazo, siempre que no sea prorrogado, a devolver los enseres y demás muebles entregados al inicio del acuerdo conforme al inventario -anexo1- restituyendo a su marca, referencia, características, valor comercial calculado en el inventario actualizado a la fecha de entrega del inmueble.³ A su vez, en la cláusula décimo octava se estableció las causales de terminación del contrato de arrendamiento, entre otras, las demás previstas en el contrato y la ley.

De ahí que, el incumplimiento de las anteriores obligaciones por la parte demandada se encuentre debidamente acreditada, de cara al inventario del inmueble, muebles y enseres realizada al bien objeto del contrato de arrendamiento el 9 de diciembre de 2021 por parte del señor José Antonio Cepeda Pedraza, a solicitud de la parte demandante, en el cual se evidenció que algunos elementos no fueron encontrados, otros presentaban imperfecciones y daños.⁴ Entonces, el incumplimiento endilgado en el *sub examine* consistió en que los demandados no conservaron los bienes en buen estado, no haber conservado los bienes en buen estado, lo que al no haber sido confrontado hace presumirlo cierto, entre otras cosas, por la suposición de certeza prevista en el artículo 97 del estatuto adjetivo civil, a tono del cual: “***La falta de contestación de la demanda... harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto***” (negrillas fuera de texto).

4.- Del reconocimiento de la cláusula penal e indemnización de perjuicios.

³ Folio 2 del archivo N 0005Anexo01 del C01Principal

⁴ Archivo No 0014 del C01Principal

Fue dispuesto por los contratantes en la artículo décimo primero de la convención una cláusula penal en los siguientes términos: **“El incumplimiento por parte del ARRENDADOR o del ARRENDATARIO de cualquiera de las cláusulas de este contrato, aun el simple retardo del pago de una o más mensualidades, los constituirá a ellos y al DEUDOR SOLIDARIO en deudores de la parte cumplida, por una suma equivalente a tres (3) veces el precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que se podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y EL ARRENDATARIO que al final del contrato se citan, renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora del pago de este o cualquiera otra obligación derivada del presente contrato.”**. (Subrayado y negrilla con intención).

Analizada aquella cláusula se concluye sin dificultad que su estipulación se dio en caso de incumplirse con alguna de las obligaciones contratadas lo que permite calificarla de naturaleza moratoria y que faculta al acreedor (parte cumplida) no solo al cumplimiento de la obligación principal, sino también, al cobro de la penalidad y a su vez la indemnización de perjuicios, debido a la concurrencia de las mismas; aunado a ello, dicha acumulación se dio de forma expresa e inequívocamente por los contratantes (arrendador y arrendatario) y cuyos efectos se hacían extensivos a la deudora solidaria.

Por lo tanto, incumplido el contrato de arrendamiento por los demandados y teniendo en cuenta la penalidad pactada, se reconocerá a favor del demandante en calidad de contratante cumplido -arrendador- el valor estipulado en la cláusula penal.

Así mismo, se reconocerá la indemnización de perjuicios solicitados en la modalidad de daño emergente y lucro cesante a futuro (valor de elementos perdidos, imperfectos y dañados del inventario inicial y usufructo dejado de percibir - Anexo 1-), de conformidad con la prueba documental aportada y suscrita por el señor José Antonio Cepeda Pedraza el pasado 09 de diciembre de 2021, en la cual se relaciona

las especificaciones y cantidad de cada uno de los elementos faltantes, imperfectos o dañados, además, del precio por unidad y la cotización de los mismos.

Ahora, ante la falta de objeción de la cuantía juramentada por el extremo demandante en relación con dichas pretensiones, aquella estimación hace plena prueba de las sumas juramentadas, de conformidad con el artículo 206 del Código General del Proceso “*Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo”.*

Todo lo esgrimido traduce, en últimas que, existen dos tipos de cláusulas penales: **la compensatoria** que imposibilita acumular la obligación *in natura* con la indemnización de perjuicios, en tanto el acreedor está habilitado para cobrar únicamente uno solo de dichos conceptos; y de otro lado, la moratoria, que se efectiviza por el simple retado con ocasión de la cual el titular sí tiene licencia para perseguir en conjunto la prestación principal, la reparación de perjuicios y la penalidad.

En tal sentido es diáfano tanto el artículo 1594 como el 1600 de la Codificación Civil, último de los cuales establece con toda claridad que “*No podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado así expresamente*”. De suerte que, como en el *sub lite* los contratantes estipularon en forma explícita la coexistencia de la obligación principal, la indemnización de perjuicios y la cláusula penal, resulta viable conceder simultáneamente todas las pretensiones económicas perfiladas por esos conceptos.

5-. Conclusión y condena en costas.

En ese orden, se concluye que la parte demandada en calidad de arrendadora incumplió el pacto de alquiler al desentenderse de su obligación de conservar en buen estado los bienes y enseres objeto del mismo. Por ende, resulta viable acceder

a las aspiraciones de la demanda dando por terminado el contrato de arrendamiento y, en consecuencia, se dispondrá la restitución del local comercial correspondientes.

Así mismo, se reconocerá en favor del demandante y a cargo de la parte demandada Gloria Patricia Corrales Castañeda y Wilson Antonio Lobo Roso: i) la cláusula penal por valor de \$21.000.000,00; ii) la indemnización de perjuicios: en la modalidad de daño emergente por valor de \$104.339.718 y en la modalidad de lucro cesante a futuro la suma de \$40.000.000.

Costas a cargo de la parte demandada. Las agencias en derecho se fijan en favor de la parte demandante y a cargo de la demandada en sumas iguales por la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente, Acuerdo PSAA16-10554 de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

Por las consideraciones anterior, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADÓ-ANTIOQUIA**, actuando en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probado el incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito el 01 de marzo de 2021 por parte de **Wilson Antonio Lobo Roso** y Gloria Patricia Corrales Castañeda en calidad de deudor solidaria, en razón a las consideraciones expuestas en la presente providencia.

SEGUNDO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 01 de marzo de 2021 entre Osvaldo Enrique Ruiz Martínez en calidad de arrendador y Wilson Antonio Lobo Roso en calidad de arrendatario y Gloria Patricia Corrales Castañeda en calidad de deudor solidaria, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 75 # 98 a – 01, urbanizadora la Navarra del municipio de Apartadó y el local comercial denominado Hotel Habana Real, y los muebles y enseres que se encuentran en aquél inmueble.

TERCERO: ORDENAR la restitución del local comercial aludido en el numeral anterior. La entrega la hará la parte demandada a la demandante dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de este fallo. Advirtiéndose que en caso de no hacer la entrega voluntariamente se procederá con la entrega forzosa información por el interesado en dicho sentido.

CUARTO: CONDENAR a los demandados Wilson Antonio Lobo Roso en calidad de arrendatario y Gloria Patricia Corrales Castañeda en calidad de deudora solidaria, a pagar a la parte demandante las siguientes sumas de dinero dentro de los veinte (20) días posteriores a la ejecutoria de la sentencia:

- \$21.000.000 por concepto de cláusula penal.
- \$104.339.718 por concepto de daño emergente.
- \$40.000.000 por concepto de lucro cesante a futuro.

En caso de que no se cancelen dichas obligaciones en el plazo ordenado, se empezarán a causar intereses moratorios a partir del día siguiente del vencimiento, liquidados a la tasa legal del 6% efectivo anual (art. 1617 C.C.).

QUINTO: CONDENAR a los demandados al pago de las costas procesales. Se fija la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente como agencias en derecho a favor de la parte demandante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(Firmado electrónicamente)

HUMBERLEY VALOYES QUEJADA
JUEZ

Firmado Por:
Humberley Valoyes Quejada
Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Apartado - Antioquia

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: **94da019132897459e690a3dba5a494e32ffbd1ac8ec289cfe544b8cefae5b041**

Documento generado en 05/08/2022 03:09:59 PM

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

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