

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE FREDONIA, ANTIOQUIA

Fecha Elaboración 7/06/2023 4:57:49 p. m.

Estado Nro.: 040

[*CLICK PARA ABRIR LA PROVIDENCIA*](#)

RADICADO	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	VÍNCULO	F. ACTUACIÓN
2022-00158-00	Civil	Oliverio De Jesus Carvajal Arenas	Jenith Yohana Acevedo	https://etbcsj-my.sharepoint.com/:b:/g/pers	7/06/2023

Fijado en lugar visible de la Secretaría del Despacho

08 DE JUNIO DE 2023
siendo las 8:00 a.m.
KAROL JULIANA SALAZAR VÉLEZ
El Secretario

Desfijado hoy, 08 DE JUNIO DE 2023
siendo las 5:00 p.m.
KAROL JULIANA SALAZAR VÉLEZ
El Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO MUNICIPAL

Fredonia - Antioquia, siete de junio de dos mil veintitrés

Proceso	Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante	Olivero de Jesús Carvajal Arenas
Demandado	Jenith Yohana Acevedo
Radicado No.	05282-40-89-001-2022-00158-00
Providencia	Sentencia No. 057
Decisión	Se acogen las pretensiones

OLIVERIO DE JESÚS CARVAJAL ARENAS, mayor de edad y vecino de Fredonia, en su condición de demandante, y actuando en causa propia, presentó demanda de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, en contra de JENITH YOHANA ACEVEDO, de sus mismas condiciones civiles, a fin de que con su citación y audiencia se hicieran por el despacho los siguientes pronunciamientos:

Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, suscrito entre las partes el 1 de julio de 2019, por la causal falta de pago en los cánones mensuales desde el 01 de septiembre de 2022 hasta el 30 de octubre del 2022; que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a la demandada (Arrendataria), la restitución del bien inmueble apartamento identificado como Nro. Uno, ubicado en la Calle 50 Nro. 49-14 de Fredonia Ant.; que se declare el incumplimiento por la parte demandada de las cláusulas quinta y novena del referido contrato; que se reconozca el pago a cargo de la arrendataria y a favor del arrendador del valor de la cláusula penal pactada; que se ordene a la demandada la restitución del inmueble; se ordene la práctica de la diligencia de entrega; y se condene al pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

Como hechos que sustentan las pretensiones anotadas, afirma el demandante que el día 1 de julio de 2019 fue celebrado entre OLIVERIO DE JESÚS CARVAJAL ARENAS y la señora JENITH YOHANA ACEVEDO, el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, que se detalla a continuación: Apartamento identificado como Nro. Uno, ubicado en la Calle 50 Nro. 49-14 de Fredonia (Ant.). El canon establecido en el contrato fue de un valor de TRESCIENTOS MIL PESOS

(\$300.000); que, de acuerdo con el contrato de arrendamiento de vivienda urbana en comento, el señor OLIVERIO DE JESÚS CARVAJAL ARENAS, identificado con C.C. No. 8.457.058, en su calidad de arrendador del bien objeto del contrato, entregó el bien descrito a la demandada; que como término de duración del contrato se fijaron 12 meses contados desde el 1 de julio de 2019 hasta el primero de julio de 2020, el cual se prorrogaría automáticamente por periodos consecutivos de un (1) año ; que la deudora incumplió con su obligación de pagar los cánones mensuales de arrendamiento, debiendo a la fecha por este concepto la suma de \$600.000; que conforme a la cláusula novena del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, el simple retardo en el pago del canon mensual, hará incurrir a la arrendataria en mora y otorgará a el arrendador el derecho de terminar por justa causa el contrato y a exigir tanto la restitución del bien.

Por no encontrar satisfechos los requisitos formales consagrados en el artículo 82 del CGP, y los procesales pertinentes de la Ley 2213 de 2022, se inadmitió la demanda por auto del 13 de diciembre del 2023; la misma se subsano dentro del término, posterior a ello por encontrar el libelo introductor ajustado a la legalidad, mediante auto de fecha 16 de enero de 2023, se admitió y se ordenó correr traslado a la accionada por el término de diez (10) días; la demandada se tuvo notificada por aviso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 292 del C.G.P, diligencias procesales obrantes a folios 23 al 25 y dentro del término del traslado no contestó la demanda.

La falta de oposición de la demandada, permite a este despacho dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 384 del CGP., por ello se procede a dictar fallo de única instancia, previa las siguientes,

CONSIDERACIONES

Es procedente decidir de fondo, pues concurren a cabalidad en el sub-lite los presupuestos procesales que así lo autorizan. En efecto, se observa una demanda idónea, es competente este juzgado para decidir la controversia (tanto por la calidad y cuantía del asunto como por la ubicación del bien arrendado) y tienen los extremos de la Litis capacidad tanto para ser parte como para comparecer al proceso. Además, no se observa irregularidad con entidad suficiente de anular la actuación.

De igual forma, están las partes legitimadas en la causa por activa y por pasiva, habida cuenta que son las personas que celebraron el contrato de arrendamiento que sirve de base al presente proceso, que da fe de que el aquí demandante fungió como arrendador y la demandada como arrendatario.

En torno al contrato de arrendamiento, el Código Civil establece como una de las obligaciones del arrendatario “el pago del precio o renta”. Así mismo, el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 faculta al arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento y a exigir la restitución del inmueble, cuando el arrendatario no cancele las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

De igual manera, el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, dispone: “Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.

Y el artículo 167 ibídem señala: *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen... Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba”*.

Con relación a la carga probatoria en los procesos de restitución de inmuebles arrendados, la H. Corte Constitucional en sentencia C – 070 del 25 de febrero de 1993, señaló:

“(...) La constitucionalidad de las cargas procesales, en particular la carga de la prueba, depende del respeto de los contenidos mínimos del derecho fundamental al debido proceso y de la racionalidad de las exigencias hechas a cada una de las partes dependiendo de los fines buscados por el legislador al establecer las normas propias de cada juicio. (...)

(...) La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual “incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión”. Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible

dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación – no pago –, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.

El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones. (...). (Subrayado fuera de texto)

En efecto, al tratarse de una afirmación indefinida, como en el caso presente en cuanto se refiere a la falta de pago del canon de arrendamiento, corresponde a la parte demandada el deber fundamental de demostrar al despacho sus afirmaciones, como también demostrar lo contrario a la constitución en mora alegada por la demandante.

Ahora, es necesario señalar que toda persona tiene el derecho fundamental de ser oída dentro de los términos y conforme a la ritualidades preestablecidas, por un juez competente, una vez la parte interesada accione en su contra y ponga en funcionamiento la actividad judicial a través de la demanda, admitida ésta y notificada a la parte demandada, los extremos de la litis quedan inexorablemente vinculados a las resultas del juicio y es cuando la misma ley le impone a las partes obligaciones y cargas procesales.

En ese orden de ideas, en el caso en examen, el demandado no hizo uso de esos mandatos constitucionales y legales, guardando silencio. Debe precisarse que no comparecer al proceso acarrea unas consecuencias legales, que no implican la violación al derecho de defensa ni al debido proceso, porque a ellos les compete oponerse a las pretensiones de la demanda.

Aclarado lo anterior y de acuerdo a los hechos de la demanda, se colige que el problema jurídico en el presente caso, se centra en determinar si el arrendatario incurrió o no en incumplimiento de las obligaciones contraídas en dicha convención, para con ello deducir si es viable la sentencia de lanzamiento, que conlleva dar por terminado el contrato celebrado y por ende, lograr la entrega material del mismo, así como el reconocer la cláusula penal.

CASO EN CONCRETO

Descendiendo al caso en concreto, se tiene que a términos del contrato anexo al proceso las partes acordaron en la cláusula tercera el valor del canon por la suma de Trecientos mil pesos \$ 300.000, que la arrendataria pagará anticipadamente al arrendador o a su orden, los días 30 de cada mes.

La parte actora afirma que a la fecha de presentación de la demanda la arrendataria se encuentra en mora de pagar el canon de arrendamiento de los meses de septiembre a octubre de 2022. Así mismo, se tiene que en el decurso del proceso no obstante se hicieron abonos parciales por tal concepto, persiste el incumplimiento, motivo por el cual adquiere el arrendador el derecho a hacer cesar inmediatamente el contrato, en consideración a que la demandada contravino 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 no pago genera consecuentemente la declaratoria de incumplimiento y por ende la terminación legal del mismo.

En ese 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 del C.C.) y, por tanto, la arrendataria no podía modificar las estipulaciones aceptadas y debió cumplir las obligaciones de buena fe, es decir, en razón de la bilateralidad del contrato que lo llevó a asumir cargas y deberes jurídicos-, estaba en la obligación de cancelar la renta en cada período contractual, dentro del plazo establecido, pues al contrariar dicha prohibición se coloca en situación de incumplimiento y de ipso facto faculta al arrendador para dar por terminado el contrato.

Por último, entra el despacho a examinar lo solicitado por la parte demandante, en lo que tiene que ver con el reconocimiento de la cláusula penal pactada dentro del contrato de arrendamiento suscrito por las partes.

La cláusula penal se encuentra contemplada en el Código Civil definiéndola en su artículo 1592 como *“aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal”*. Por otra parte, los artículos 871 del Código de Comercio y el Art. 1602 del Código Civil, enseñan precisamente cómo, el contrato es ley para los involucrados en él, y les obliga, por tanto, a cumplir de modo estricto lo pactado. De ahí que el artículo 1599 del Código Civil hable de que *“habrá lugar a exigir la pena en todos los casos en que se hubiere estipulado”*

La Honorable Corte Suprema de Justicia en reiteradas jurisprudencias ha definido la cláusula penal como una estimación anticipada de los perjuicios que sufra una de las partes por el retardo en la ejecución de la prestación o el definitivo incumplimiento de la otra parte a sus obligaciones.

El acreedor podrá ejecutar el cobro de perjuicios o clausula penal a través de un proceso declarativo, puesto que se requiere de una declaración judicial condenatoria en contra de su reclamado, pues mientras no sea reconocida en una sentencia, no será clara ni exigible

Revisado el contrato de arrendamiento, en la cláusula decima novena se estipuló como cláusula penal *“LA ARRENDATARIA se obligan a pagar al arrendador a título de pena, el valor de tres (3) meses de arrendamiento por la sola violación o retardo de cualquiera de las cláusulas que los comprometen y que gobiernen este contrato. Lo anterior, sin perjuicio de que EL ARRENDADOR por separado, solicite judicialmente la restitución del inmueble, y la indemnización por los perjuicios que tal incumplimiento le haya causado. El valor del arrendamiento será el que esté vigente al momento del incumplimiento. Para exigir su pago ejecutivamente no es necesario requerimiento alguno, pues desde ya renuncia expresamente a ellos. Solo bastará probar el incumplimiento.”*

Descendiendo el caso que nos ocupa, se puede evidenciar que, se observa claramente el incumplimiento por parte de la demandada y lo cierto es que la mencionada cláusula inmersa en el contrato de arrendamiento, el cual es ley para las partes, como se dijo en líneas precedentes, estaría llamada prosperar por el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas pactada en el contrato, donde se evidencia esto frente a las cláusulas quinta y novena, las cuales hacen alusión a el

pago efectivo del canon de arrendamiento y la terminación por justa causa por parte del arrendador, por lo tanto, el despacho accederá a dicha pretensión.

Ahora bien, en cuanto al pago de los cánones adeudados por la parte demandada, se tiene que por medio de escrito que aporte requisitos de inadmisión (folio 9 pág. 3), la parte demandante informo abono parcial en el mes de diciembre, cancelando así completamente el mes de septiembre y realizo abono del mes de octubre cancelando la mitad del canon de arrendamiento y restando CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$150.000), no obstante, el haberse realizado dichos abonos no cesa el incumplimiento.

En consecuencia, se ordenará la restitución del inmueble por parte de la demandada al demandante dentro de los 10 días siguientes a la notificación del presente fallo, so pena de ser lanzado, previa solicitud de la parte interesada.

Ante la prosperidad de las pretensiones de la demanda, habrá de condenarse en costas a la parte demandada, las cuales se liquidarán por secretaria.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO PROMISCO MU NICIPAL DE FREDONIA, ANTIOQUIA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO. Por el no pagó de los cánones de arrendamiento, se declara terminado judicialmente el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado el día 1 de julio de 2019, entre OLIVERIO DE JESÚS CARVAJAL ARENAS, en calidad de arrendador y la señora JENITH YOHANA ACEVEDO, como arrendadora.

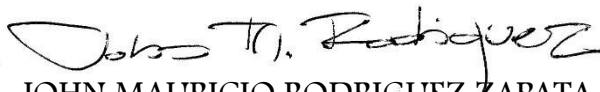
SEGUNDO. Como consecuencia de la anterior declaración, la arrendadora está en la obligación de hacer entrega al arrendador del bien mueble relacionado en la parte motiva de esta providencia, en el término de diez (10) días, contados a partir del día siguiente al de la ejecutoria de la presente sentencia. Si no lo hicieren voluntariamente, se decreta desde ya su restitución, para lo cual se comisiona a la Inspección de policía de Fredonia-Antioquia, a quien se le libraré despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO. Conceder la condena por concepto de clausula penal, por las razones expuestas en la parte motiva.

CUARTO. Condenar a la demandada JENITH YOHANA ACEVEDO al pago de los cánones de arrendamiento dejados de cumplir, tal como se describen a continuación, el mes de octubre por valor de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$150.000), por lo expuesto en la parte motiva. Además de los cánones posteriores que se causen hasta el momento en que se haga efectiva la entrega del inmueble.

QUINTO. Condenase en costas a la parte demandada y a favor del demandante. Inclúyase como agencias en derecho la suma de CIENTO OCHENTA MIL PESOS (\$180.000), de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4° del Artículo 366 del C.G.P., en concordancia con el Acuerdo PSAA16-10554 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFIQUESE


JOHN MAURICIO RODRIGUEZ ZAPATA
JUEZ

JUZGADO PRIMERO PROMISCO
FREDONIA – ANTIOQUIA

Se notifica el presente auto por ESTADOS

No. 040, hoy a las 8:00 A.M.

Fredonia (Ant.), 08 DE JUNIO DE 2023

vínculo de acceso al micrositio
<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-municipal-de-fredonia>

La Secretaria, KAROL JULIANA SALAZAR VELEZ.