

INFORME SECRETARIAL.- 4 de agosto de 2022. Al despacho de la señora juez las presentes diligencias, informando que el señor PABLO EMILIO LARA BARRANTES en su calidad de demandante, allega constancias de notificación por aviso de que trata el artículo 292 del C.G.P., sin que el demandado se haya pronunciado sobre la presente demanda. Sírvase Proveer.



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE NARIÑO,
CUNDINAMARCA**

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Radicación: 25307400300420220002200 (C22-00022)
Demandante: PABLO EMILIO LARA BARRANTES
Demandado: JHEPHERSON RONAL LOZANO SÁNCHEZ

Cuatro (4) de agosto de dos mil veintidós (2022).

Procede el Despacho de conformidad con lo normado en el inciso 3° del artículo 120 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 278 de la misma normatividad a dictar sentencia anticipada dentro del proceso **DECLARATIVO de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** instaurado por el señor PABLO EMILIO LARA BARRANTES en contra del señor JHEPHERSON RONAL LOZANO SÁNCHEZ.

ANTECEDENTES

Entre el señor PABLO EMILIO LARA BARRANTES en calidad de arrendador y el señor JHEPHERSON RONAL LOZANO SÁNCHEZ en calidad de arrendatario se suscribió un contrato de arrendamiento en día 28 de febrero de 2022, dentro del cual el señor LARA BARRANTES concedió el uso y goce al señor LOZANO SANCHEZ por un periodo de seis (6) meses contados a partir del día 28 de febrero de 2022, de una casa habitacional que se compone de "una cocina, 3 piezas, de 4 por 4 metros aproximadamente, dos baterías sanitarias con sus respectivas duchas, dos tazas sanitarias, la interna con su respectivo biscocho y un comedor aproximadamente de 31/2 metros con todos los servicios en buen estado"

El inmueble objeto de arrendamiento y cuya restitución se solicita se encuentra ubicado en la carrera 5 No. 1-76 y carrera 4 No. 1-69 primer piso del municipio de Nariño, Cundinamarca y el valor del canon de arrendamiento se fijó en la suma de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000), los cuales debían ser cancelados los días 28 de cada mes; de la misma forma los servicios públicos domiciliarios como energía eléctrica, gas, acueducto y alcantarillado debía ser asumidos por el demandado en su calidad de arrendatario.

El señor PABLO EMILIO LARA BARRANTES afirmó que el demandado no ha cancelado los cánones de arrendamiento y otros conceptos, los cuales discriminó en el siguiente orden:

i. La suma de CIENTO SETENTA Y SIETE MIL PESOS m/l (\$177.000) como saldo del canon de arrendamiento del periodo comprendido entre el día 28 de febrero y el 27 de marzo de 2022.

ii. La suma de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000) como saldo del canon de arrendamiento del periodo comprendido entre el día 28 de marzo y el 27 de abril de 2022.

iii. La suma de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000) como saldo del canon de arrendamiento del periodo comprendido entre el día 28 de abril y el 27 de mayo de 2022.

iv. Seis (6) canastas de envase por valor de CIENTO OCHO MIL PESOS (\$108.000)

v. La suma de UN MILLÓN MIL TRESCIENTOS PESOS (\$1.001.300) por concepto del servicio de energía eléctrica factura No. 672981253-2.

vi. La suma de VEINTITRÉS MIL NOVECIENTOS PESOS (\$23.900) por concepto de servicio de acueducto, alcantarillado y aseo factura No 1325259

Refirió que el demandado fue requerido para que pagara las anteriores obligaciones y éste se negó injustificadamente. Que el día 09 de mayo de la corriente anualidad se citó al demandado ante la Personería Municipal a diligencia de conciliación con la finalidad de solucionar los inconvenientes y solicitar la entrega del inmueble ante la falta de pago del canon, pero tal diligencia fue fallida, ya que el requerido no se presentó ni excusó su insistencia.

Indicó que con la actuación e incumplimiento del arrendatario se ha generado un perjuicio grave al arrendador, por lo cual justifica la restitución inmediata del bien.

Como consecuencia de lo anterior, solicitó que se declarara jurídicamente terminado el contrato de arrendamiento suscrito el día 28 de febrero de 2022 suscrito entre el señor PABLO EMILIO LARA BARRANTES y el señor JHEPHERSON RONAL LOZANO SÁNCHEZ, por falta de pago de los cánones de arrendamiento, de los servicios públicos domiciliarios y otros conceptos antes descritos, lo cual asciende a la suma de DOS MILLONES OCHOCIENTOS DIEZ MIL DOSCIENTOS PESOS (\$2.810.200), así como los cánones de arrendamiento desde el momento de la presentación de la demanda y los que se causen con posterioridad y se ordene la restitución inmediata del inmueble.

En el mismo orden solicitó el cumplimiento de la cláusula penal del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y por ende el pago del valor de DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS

(\$2.250.000) a favor del demandante y en contra del demandado. Que, de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.

TRAMITE PROCESAL

Este estrado judicial, mediante auto de fecha 27 de mayo de 2022 admitió la demanda, y de ella se ordenó correr el respectivo traslado a la parte demandada, conforme lo dispone los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, carga procesal que cumplió la parte demandante, allegando constancia de entrega mediante correo certificado de la citación para notificación personal de que trata el artículo 291 del Código General del Proceso según conforme se aprecia en la guía No. 700076701422 de la empresa interrapiidísimo, en la que se verifica que la misiva que contiene la respectiva citación fue recibida directamente por el acá demandado el día 06 de junio de la corriente anualidad; de la misma forma se allega constancia de entrega mediante correo certificado de la notificación por aviso de que trata el artículo 292 del Estatuto Procedimental, misiva esta que igualmente fuera recibida por el demandado el pasado día 22 de junio de los cursantes según se puede verificar de la guía No. 600004466246 de la empresa interrapiidísimo, notificación que cumple con los requisitos legales, sin que a la fecha el demandado se ha ya pronunciado frente a la presente demanda.

CONSIDERACIONES

Este despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio del demandado.

Ahora, la legitimación en la causa por activa consiste en que el demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que el demandado la calidad de arrendataria, requisitos que se cumplen a cabalidad en las presentes diligencias, tal y como se desprende del contrato de arrendamiento allegado junto con la demanda.

Por otra parte, el contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, puesto que el derecho de propiedad no se transmite, ni se grava o se limita, simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento al vencimiento de un término. Como contrato que es, el de arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que: *"El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso y goce de una cosa, o a ejecutar una obra, prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado."*; Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, una cosa cuyo uso o goce, una de las partes – arrendador- concede a la otra, el precio que por ese goce ofrece a esa

parte –arrendatario- y las condiciones generales que regirán la relación contractual de las partes.

La acción que se promueve en este asunto, busca obtener por los medios coercitivos que brinda el Estado la restitución del inmueble entregado a título de tenencia en arrendamiento por sobrevenir una de las causales legalmente consagradas para ello, de tal manera que para que la acción restitutoria pueda tener recibo favorable le compete al actor acreditar en primer lugar el nexo causal, esto es, la relación contractual, y, en segundo lugar, que el extremo demandado se encuentra incurso en una de las causales válidamente consagradas en la ley para exigir la restitución.

Ahora bien, de conformidad con lo normado en el inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso el cual indica:

"Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración, u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel."

Por su parte el numeral 3° del mismo artículo señala *"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"*

De las normas transcritas, se hace evidente la existencia de una sanción que consisten en no escuchar a la parte demandada, hasta tanto acredite el pago de los cánones de arrendamiento alegados como en mora, sanción que a la presente fecha subsiste, como quiera que el demandado no ha dio cumplimiento a lo ordenado en dicha normatividad, aunado al hecho que pese a ser notificado de la presente demanda, su postura fue la de guardar silencio frente a las pretensiones del actor.

A efectos de acreditar el pacto locacional, se allegó con la demanda un contrato de arrendamiento suscrito entre el señor PABLO EMILIO LARA BARRANTES identificado con cédula de ciudadanía No. 3.115.221 de Pacho, Cundinamarca en calidad de arrendador y del señor RONALD LOZANO SÁNCHEZ quien se identificó con cédula de ciudadanía No 3.008.897 calidad de arrendatario, documento que no ha sido tachado de falso, ni ha desvirtuado por el extremo demandado, constituyéndose por tanto en plena prueba de la relación material aducida y su contenido vinculante para las partes en contienda.

Por otro lado, y como fundamento de la acción restitutoria se alegó la mora en el pago de los cánones de arrendamiento discriminados de la siguiente manera: i. La suma de CIENTO SETENTA Y SIETE MIL PESOS (\$177.000) como saldo del canon de arrendamiento del periodo comprendido entre el día 28 de febrero y el 27 de marzo de 2022; ii. La

suma de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000) como saldo del canon de arrendamiento del periodo comprendido entre el día 28 de marzo y el 27 de abril de 2022; iii. La suma de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000) como saldo del canon de arrendamiento del periodo comprendido entre el día 28 de abril y el 27 de mayo de 2022; iv. La suma de UN MILLÓN MIL TRESCIENTOS PESOS (\$1.001.300) por concepto del servicio de energía eléctrica factura No 672981253-2; v. La suma de VEINTITRÉS MIL NOVECIENTOS PESOS (\$23.900) por concepto de servicio de acueducto, alcantarillado y aseo factura No 1325259. Hechos que no fueron desvirtuados por la pasiva.

En consecuencia, al no haberse desvirtuado los hechos de la demanda, las peticiones allí contenidas deben despacharse favorablemente, como quiera que se acredita un incumplimiento a las obligaciones a cargo de uno de los contratantes, esto es, la preceptuada en el numeral 1º del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, *"La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato"*, lo anterior como quiera que el contrato es ley para las partes que en el intervienen conforme se consagra en el artículo 1602 del Código Civil, así las cosas el arrendatario debió encausar el éxito y debió cumplir las obligaciones de buena fe, por la razón de la bilateralidad del contrato, que conlleva a asumir cargas y deberes jurídicos, por cuanto asiste el deber de realizar los pagos dentro del periodo contractual, luego la violación en la cancelación de los cánones lo coloca en situación de incumplimiento, por lo que de ipso facto faculta al demandante para dar por terminado el contrato.

De otra parte, entra el despacho a analizar lo pretendido por la parte demandante en relación con el reconocimiento de la cláusula penal pactada dentro del contrato de arrendamiento suscrito por las partes.

Para tal efecto, se debe tener en cuenta que 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 1602 del Código Civil enseñan precisamente como 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 en sus obligaciones.

El acreedor podrá ejecutar el cobro de los perjuicios o cláusula 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 se advierte que en la cláusula décima tercera se estipuló lo siguiente: "*Cláusula penal. El incumplimiento en el pago de canon de arrendamiento por parte del arrendatario, el arrendador podrá exigir la suma de dos millones doscientos cincuenta mil pesos m/l (\$2.250.000.00) sin perjuicio de las demás acciones legales a que haya lugar*"

En el caso que nos ocupa, es evidente que la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento suscrito el día 28 de febrero de 2022 y que es ley para las partes, está llamada a prosperar, en razón a que el demandado señor LOZANO SÁNCHEZ incumplió con su obligación contractual de realizar el pago del canon de arrendamiento dentro del periodo estipulado contractualmente, tal es así, que a la fecha de presentación de la demanda adeudaba por concepto de canon de arrendamiento un saldo correspondiente al mes de marzo, el mes de abril, el mes de mayo, además de la suma de un millón mil trescientos pesos (\$1.001.300) por concepto de servicio de energía y la suma de veintitrés mil novecientos pesos (\$23.900) por concepto de acueducto, alcantarillado y aseo, y por tanto se ordenará el pago en una suma igual a tres (3) meses de arrendamiento mensual vigente al momento del incumplimiento que equivale a la suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$2.250.000) que serán a cargo del demandado JHEPHERSON RONALD LOZANO SANCHEZ identificado con cédula de ciudadanía No 3.008.897 de Nariño, Cundinamarca a favor del demandante PABLO EMILO LARA BARRANTES identificado con cédula de ciudadanía No. 3.115.221 de Pacho, Cundinamarca, pagaderos dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Promiscuo Municipal de Nariño Cundinamarca**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO.- DECLARAR LEGALMENTE TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado por PABLO EMILIO LARA BARRANTES en calidad de ARRENDADOR y el señor JHEPHERSON LOZANO SANCHEZ en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la carrera 5 No 1-76 y carrera 4 No 1-69 del Municipio de Nariño, Cundinamarca y que se identifica con el número de matrícula inmobiliaria No. 73815.

SEGUNDO.- ORDENAR al extremo demandado, que en el término de quince (15) días contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia, se haga entrega del inmueble al demandante.

En caso de la que la entrega no se verifique directamente por el demandado a la parte actora, se comisiona a la Inspección de Policía Municipal de Nariño Cundinamarca, para que verifique la entrega. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO.- CONDENAR al demandado JHEPHERSON RONALD LOZANO SÁNCHEZ identificado con cédula de ciudadanía No 3.008.897 de Nariño

Cundinamarca al pago de la suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$2.250.000) a favor del demandante PABLO EMILIO LARA BARRANTES, por concepto de cláusula penal, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

CUARTO.- CONDENAR al demandado al pago de las costas causadas con este proceso. Se fija la suma de CIEN MIL PESOS (\$100.000) por concepto de agencias en derecho, a favor de la parte demandante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Johana Elizabeth Moreno Naranjo
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Nariño - Cundinamarca

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: **f512173e6a0b223eab6c1680c723432159d68f61c6faea5ea2caf959bb1f93fe**

Documento generado en 04/08/2022 05:59:24 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>