

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO (2.º) CIVIL MUNICIPAL

Floridablanca, mayo trece (13) de dos mil veinte (2020)

I. ASUNTO:

Proferir sentencia anticipada de única instancia dentro del proceso de la referencia.

II. PRETENSIONES Y HECHOS RELEVANTES:

Avanzar Inmobiliaria Ltda. presentó demanda declarativa donde solicitó la restitución del inmueble ubicado en la Circunvalar 36 # 104-47, torre 2, apartamento 701 del conjunto residencial Balcones de la Colina, por cuanto la demandada Derly Astrid Ochoa Gonzalez incurrió en mora en el pago de los cánones de diciembre de 2018 a abril de 2019.

Por el anterior incumplimiento, adicionalmente pidió se condenara a su contraparte al pago de la cláusula penal, la cual estimó en la suma de \$1.788.400.

III. TRÁMITE ADELANTADO Y EXCEPCIONES PROPUESTAS:

3.1. Mediante auto del 23 de mayo de 2019 se admitió la demanda y se corrió traslado a la parte demandada.

3.2. La demandada se notificó personalmente el 10 de junio.

3.3. El 20 de junio su apoderado contestó la demanda donde propuso las excepciones que denominó «Inexistencia de mora en el pago de los cánones de arrendamiento», «Inexistencia de incumplimiento» y «Excepción de pago». En ellas, sustentó que su representada pagó de forma anticipada los cánones de arrendamiento mediante depósitos de arrendamiento en el Banco Agrario, los cuales notificó a la demandante por medio de la empresa de mensajería 4-72, comoquiera que ella se rehusó a recibirlos. Para el efecto se sintetizan en el siguiente cuadro:

FECHA	PAGO	NOTIFICACIÓN	VALOR
Diciembre 2018	30/11/2018	30/11/2018	\$894.200
Enero 2019	30/11/2018	30/11/2018	\$894.200
Febrero 2019	28/01/2019	28/01/2019	\$894.200
Marzo 2019	01/03/2019	01/03/2019	\$894.200
Abril 2019	01/04/2019	01/04/2019	\$894.200
Mayo 2019	03/05/2019	03/05/2019	\$894.200
Junio 2019	04/06/2019	04/06/2019	\$894.200

3.4. Al descorrer el traslado de la contestación, la apoderada de la parte demandante indicó que su contraparte de manera unilateral e injustificada

realizó los pagos mediante depósito judicial, incumplimiento con la forma de pago pactada en la cláusula tercera del contrato, esto es, en las oficinas del arrendador o en la entidad financiera que se designara para tal fin. Adujo también que no existe prueba que demuestre que su representada se negó a recibir el canon de arrendamiento, pues contrario a ello, la requirió para que lo hiciera en la forma acordada.

De otro lado, señaló que los pagos por depósito judicial realizados por la demandada no cumplieron los requisitos de ley por cuanto fueron realizados en una entidad bancaria ubicada en un municipio distinto al del inmueble arrendado; no incluyeron la comunicación remitida al arrendador y; fueron hechos sin que se haya negado recibirlos.

3.5. Con ocasión de la declaratoria de emergencia sanitaria por la pandemia de la COVID-19 emitida por la Presidencia de la República de Colombia, el Consejo Superior de la Judicatura mediante los Acuerdos 11517 y 11518 del 15 y 16 de marzo de 2020, respectivamente, ordenó la suspensión de términos entre el 16 y 20 de marzo en los juzgados, tribunales y altas cortes del país. Esta suspensión ha sido prorrogada hasta el 24 de mayo mediante otros acuerdos que a su vez han contemplado diversas excepciones. Entre ellas, el Acuerdo 11546 del 25 de abril de 2020 planteó en el numeral 2 de su artículo 7 como excepción a la suspensión de términos la emisión de sentencias anticipadas en primera y única instancia, la cual se ha mantenido hasta la fecha.

IV. CONSIDERACIONES:

4.1. La sentencia anticipada.

Cumplido el término para recorrer el traslado de las excepciones planteadas, este Despacho procederá a aplicar lo dispuesto en el numeral 3 del inciso tercero del artículo 278 del CGP que establece: *«En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: (...) 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.»*

La Corte Suprema de Justicia ha señalado que en el momento en que se advierta que no habrá debate probatorio, los jueces tienen la obligación de proferir sentencia definitiva sin más trámites a adelantar. Así lo ha sostenido el alto colegiado:

«Significa que los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio, de proferir sentencia definitiva sin más trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.

Esta es la filosofía que inspiró las recientes transformaciones de las codificaciones procesales, en las que se prevé que los procesos deben agotarse en dos (2) fases, sin perjuicio de que en la primera, denominada de preparación, se emita una resolución anticipada, cuando se haga innecesario avanzar hacia la segunda.

Por consiguiente, el respeto a las formas propias de cada juicio se ve aminorado en virtud de los principios de celeridad y economía procesal, que reclaman decisiones prontas, adelantadas con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas. Total que las formalidades están al servicio del derecho sustancial,

así como de la tempestividad de las resoluciones judiciales, por lo que cuando se advierta su futilidad deberán soslayarse, como cuando en la foliatura se tiene todo el material suasorio requerido para tomar una decisión inmediata.

Lo contrario equivaldría a una «irrazonable prolongación [del proceso, que hace] inoperante la tutela de los derechos e intereses comprometidos en él». Insístase, la administración de justicia «debe ser pronta, cumplida y eficaz en la solución de fondo de los asuntos que se sometan a su conocimiento» (artículo 4 de la ley 270 de 1996), para lo cual se exige que sea «eficiente» y que «[l]os funcionarios y empleados judiciales [sean] diligentes en la sustanciación de los asuntos a su cargo, sin perjuicio de la calidad de los fallos que deban proferir conforme a la competencia que les fije la ley» (artículo 7 ibidem).

En consecuencia, el procedimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial.»¹

En sentencia reciente, la Corte Suprema de Justicia, en sede de tutela, amplió sus consideraciones sobre la oportunidad para proferir sentencia anticipada:

«De la norma en cita (art. 278) se aprecia sin duda que ante la verificación de alguna de las circunstancias allí previstas al Juez no le queda alternativa distinta que «dictar sentencia anticipada», porque tal proceder no está supeditado a su voluntad, esto es, no es optativo, sino que constituye un deber y, por tanto, es de obligatorio cumplimiento.

(...)

Dice la disposición que en «cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez. 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa» (resaltado propio).

En esta ocasión, el análisis se circunscribe a la segunda hipótesis sustentada en la carencia de pruebas por recopilar; y es que, si éstas son el insumo cardinal de la sentencia ningún sentido tiene diferir la decisión cuando ya se ha agotado la actividad de su recaudo, porque ahí están estructurados – por lo menos en principio – los elementos necesarios para zanjar la discusión a favor de un extremo o de otro.»²

4.2. El caso concreto.

Con base en lo expuesto en las consideraciones previas, en el presente caso se configura la causal estipulada en el numeral 2 del artículo 278 del CGP para proferir sentencia anticipada, por cuanto, solo se solicitaron pruebas documentales y este despacho no requiere de otras pruebas por practicar.

¹ Corte Suprema de Justicia, sentencia del 3 de noviembre de 2017, rad. n.º 11001-02-03-000-2017-01205-00, SC18205-2017, MP. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

² Corte Suprema de Justicia, sentencia del 27 de abril de 2020, rad. n.º 47001-22-13-000-2020-00006-01, MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

Así mismo, no se observa irregularidad alguna que tipifique causal de nulidad sustancial o procesal, o que invalide lo actuado.

De entrada, el despacho negará las pretensiones de la demanda por cuanto no se encuentra acreditado el incumplimiento de la demandada en su obligación de pagar el canon de arrendamiento. Fíjese que en el libelo, la causal de restitución del inmueble corresponde a **la mora en el pago** de los cánones de arrendamiento. Concretamente, en el hecho tercero, la demandante se limitó a decir que su contraparte incumplió con el pago de los cánones de diciembre de 2018 a abril de 2019. Sin embargo, no es sino hasta después de que la demandada allegara al proceso los soportes de los depósitos judiciales que realizó, que la apoderada de la demandante cambió su versión y alegó que los pagos no fueron realizados en la forma inicialmente pactada. Este cambio en el sustento de su pretensión, dado que se realizó de forma inoportuna, no puede ser admisible para sacar adelante sus pretensiones, pues perjudica significativamente el derecho al debido proceso y de defensa de la demandada quien no cuenta con la oportunidad para referirse ante la novedad ahora expuesta.

Y no puede tenerse en cuenta, comoquiera que en la demanda fijó como causal de restitución **el incumplimiento de la demandada en el pago** del canon de arrendamiento, aduciendo que ella no los había pagado entre diciembre de 2018 y abril de 2019, pero nada dijo en esa ocasión que los pagos se habían hecho de una forma no pactada en el contrato, máxime si se tiene en cuenta que Avanzar Inmobiliaria conocía con antelación a la presentación de la demanda la forma en que su contraparte realizaba los pagos de los cánones de arrendamientos. Nótese que pese a rehusar la correspondencia que ella les envió, también le puso en conocimiento mediante correo electrónico del 4 de febrero de 2019³ los pagos realizados mediante depósito judicial, y sin embargo, nada dijo al respecto en su libelo. De esta forma, si miramos la fecha de presentación de la demanda (30 de abril de 2019) es claro que la parte actora tenía conocimiento de la forma como la demandada venía realizando los pagos, por lo cual, mal hizo al omitir tal información en la demanda y por el contrario afirmar que no se había realizado los pagos.

Independiente de las razones que hayan llevado a la demandada a realizar los pagos mediante depósitos judiciales, lo cierto es que fueron efectuados dentro de los términos pactados por las partes. Es necesario reiterar que el fundamento de haber sido depositados de manera injustificada en una forma distinta a la pactada por las partes no es admisible para sustentar sus pretensiones toda vez que *i)* fue planteado de manera inoportuna, pues debió poner en conocimiento ese hecho ya sea en la demanda misma o a través de su reforma; *ii)* este nuevo argumento vulnera el derecho de contradicción y defensa de la parte demandada, al no contar con la oportunidad procesal para referirse al respecto y; *iii)* el proceder de la apoderada de la sociedad demandante resulta contrario a su deber de actuar con lealtad y buena fe en todos sus actos, pues no puede esperar a último momento y sorprender a su contraparte con nuevos argumentos con el fin de sacar adelante sus pretensiones.

³ Folio 69.

Expresado de otra manera, la réplica a las excepciones no se puede utilizar para plantear una situación fáctica sustancialmente novedosa que se debió exponer a la hora de la demanda, pues se asaltaría el derecho de contradicción. Y en efecto se quiso introducir la mencionada novedad, por cuanto en la demanda se hizo mención a una supuesta **mora** de más de cuatro millones de pesos, pero al referirse a las excepciones cambió su historia de los hechos para sugerir un incumplimiento en la forma como se realizó el pago, es decir, mientras que en la demanda pregonó la **ausencia de pago**, luego aceptó su existencia, pero le dio otra connotación.

Así las cosas, se declararán probadas las excepciones planteadas por la parte demandada; se ordenará la terminación del proceso y la entrega de depósitos judiciales que consten en la cuenta de este Juzgado a la parte demandante; y se le condenará en costas a esta última parte. Se ordena realizar el fraccionamiento y compensación a que hubiere lugar.

En mérito de todo lo expuesto, el Juzgado Segundo (2.º) Civil Municipal de Floridablanca, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

V. RESUELVE:

PRIMERO: Declarar probadas las excepciones planteadas por la parte demandada, según lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Terminar el presente proceso declarativo adelantado por Avanzar Inmobiliaria Ltda. en contra de Derly Astrid Ochoa González.

TERCERO: Ordenar la entrega de depósitos judiciales a la parte demandante y a la parte demandada, según la compensación a que hubiere lugar, acorde con lo expuesto en la parte motiva.

CUARTO: Condenar a la parte demandante al pago de las expensas y gastos sufragados durante el curso del proceso. Tásense por secretaría. También se le condena al pago de las agencias en derecho, las cuales se fijan en la suma de \$312.970 m. l. cte., según lo establecido en el numeral 1 del artículo 5 del Acuerdo 10554 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



DANILO ALARCÓN MÉNDEZ
Juez

AF

JUZGADO SEGUNDO CIVIL
MUNICIPAL DE
FLORIDABLANCA-
SANTANDER.

La anterior providencia fue
notificada por anotación en
estado # 045 del 14 de mayo
de 2020

LUZ MARINA JIMÉNEZ
PATIÑO
Secretaria