



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

Valledupar, veintidós (22) de junio del dos mil veintiuno (2021)

CLASE DE PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL.

RADICADO: 20001-40-03-005-2019-00205-00

DEMANDANTE: AYLEN ESTHER GONZALEZ DE MALAGON, C.C. 42'492.442.

DEMANDADA: CALIDAD MEDICA IPS S.A., Nit. 802.013.872-1,

ASUNTO: SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA

ASUNTO:

Pronuncia el estrado la decisión de primera instancia que en derecho corresponde, Verificado el cumplimiento de los presupuestos de orden procesal y la inexistencia de irregularidades que puedan invalidar lo actuado, se alista el estrado para proferir decisión de primera instancia.

ANTECEDENTES

Mediante providencia del 24 de mayo de 2019, esta Agencia Judicial admitió demanda verbal de responsabilidad civil contractual promovida por la señora AYLEN ESTHER GONZALEZ DE MALAGON, mediante apoderado judicial contra CALIDAD MEDICA IPS S.A. En los hechos de la demanda señala que, en calidad de Arrendadora, celebró contrato de Arrendamiento de Inmueble Comercial, el día 1 de junio de dos mil nueve (2009), con la Persona Jurídica CALIDAD MEDICA IPS S.A., en calidad de Arrendataria, sobre un inmueble local comercial ubicado en la Calle 14 No. 9-54 de la Ciudad de Valledupar, cuyas especificaciones están contenidas en el contrato que hoy es objeto de esta demanda. Que el canon del arrendamiento pactado entre la Arrendadora y Arrendataria, en la actualidad, es la suma de \$5'155.718.00, mensuales, pagaderos mensualidad anticipada, los cinco (5) primeros días de cada mes. El término inicial del contrato fue por el lapso de un (1) año. Con fecha 5 de noviembre de 2014, se elaboró OTROSI contractual, en el cual se pactó la duración del contrato por cinco (5) años, contados del 1 de julio de 2015, al 30 de junio de 2020. Además, se pactó un aumento de 2 puntos porcentuales sobre el IPC, quedando en 4 puntos más el IPC del periodo anual. Las demás cláusulas contractuales continuaron vigentes. En las Cláusulas sexta y séptima del Contrato se estableció como prohibiciones al Arrendatario, la destinación Distinta al objeto social de Calidad Medica IPS S.A., y el Subarriendo y cesión del Contrato de Arrendamiento sin la autorización previa, expresa y escrita de la Arrendadora.

En la cláusula octava del contrato se prohibió efectuar mejoras al inmueble arrendado sin la autorización previa, expresa y escrita de la arrendadora. La arrendataria violó algunas cláusulas del contrato, lo que constituyó incumplimientos que dieron origen al proceso de Restitución del Inmueble Arrendado, cuyo trámite se surtió en primera instancia en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Valledupar, bajo el Radicado 20001-40-03-2015-2017-00437-00, actuación que culminó con la terminación del contrato de arrendamiento y ordenó su restitución. La alzada se tramitó en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar, donde se confirmó la decisión en todas sus partes. La entrega material del inmueble se realizó el 2 de marzo del 2019, con paz y salvo hasta esa fecha.

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

A la fecha de presentación de esta demanda no han aportado el último recibo de energía debidamente cancelado.

Solicita que se declare civilmente responsable a la demandada CALIDAD MEDICA IPS S.A.S., representada legalmente por el señor JORGE MARIO BENEDETTY HENRIQUEZ, con la cédula de ciudadanía 8'566.239, al pago de los perjuicios civiles causados con la transgresión del contrato de Arrendamiento del bien inmueble, perjuicios concretamente sintetizados en el pago de los cánones de arrendamiento, por valor de OCHENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL VEINTIOCHO pesos (\$86.946.028), desde la fecha de entrega del bien aludido hasta la terminación del mismo, acorde al artículo 2003 del Código Civil.

Contestación de la Demanda.

El día 12 de julio de 2019, mediante apoderado judicial la entidad CALIDAD MEDICA IPS S.A., presentó contestación de la demanda en los siguientes términos: Señala que La Ley 1564 de 2012, la Jurisprudencia de los Tribunales y de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia han expresado que los hechos de una demanda deben ser redactados en forma clara, separada, debidamente relacionados, con absoluta diferenciación de cada situación fáctica y con precisión de sus componentes, porque alrededor de ellos va a girar el debate judicial. Sin embargo, algunos de los hechos de la demanda que se contesta, contienen más de una situación fáctica, y apreciaciones, juicios, conceptos y afirmaciones del apoderado del demandante que no corresponde precisamente a hechos. Acepta la existencia del contrato y la terminación del contrato por vía judicial, en la fecha declarada por la demandante; los hechos ya fueron materia de debate judicial y a la fecha existe sentencia ejecutoriada que hace tránsito a cosa juzgada.

El Artículo 1524 del Código Civil Colombiano, señala: *"No puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente. Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público. Así, la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita"*.

En este caso no existe causa actual, teniendo en cuenta que la posible causa obligacional entre las partes, lo fue el contrato de arrendamiento que fue declarado judicialmente terminado y por lo tanto sus efectos sólo llegan hasta el momento de su declaratoria judicial de terminación. Por ello es errónea la interpretación que la parte actora da al artículo 2003 del Código Civil Colombiano, al pretender cobrar unos cánones de arrendamiento contados a partir del mes de marzo de 2019, hasta junio de 2020, so pretexto que el contrato tenía vigencia hasta ese mes. La declaratoria de terminación judicial del contrato, puso fin a la existencia del contrato y, por tanto, no se puede entender que los cánones que hacían falta hasta su terminación pactada se puedan seguir cobrando.

El Artículo 1594 del Código Civil establece el Tratamiento de la obligación principal y de la pena por mora: *"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*

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

arbitrio; o 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". El juez de conocimiento, declaró la terminación del mismo, la restitución del inmueble y el pago de 30 salarios mínimos legales mensuales vigentes de acuerdo a lo estipulado en la Cláusula Penal contractual. El motivo de la demanda de restitución de inmueble jamás se fundamentó en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, es por ello que con respecto a esta obligación por parte del Arrendatario se cumplió a cabalidad hasta la fecha de entrega material de inmueble.

El Artículo 1600 sobre la Pena e Indemnización de perjuicios, señala que: *"No podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado así expresamente; pero siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena"*. Esta norma es clara, señala de manera contundente la facultad que tiene, en este caso el arrendatario, de pedir la pena o la indemnización de perjuicios, pero en ningún caso las dos.

El artículo 2003 del Código Civil Colombiano, sobre la responsabilidad del arrendatario en la finalización del contrato, no aplica para el presente caso toda vez que el arrendatario jamás dio por terminado de manera anticipada el contrato de arrendamiento, fue la arrendadora quien solicitó vía judicial la terminación del mismo por causa distinta a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, y así lo decretó el juez al tiempo que condenó al pago de la Cláusula penal lo que se hizo materialmente.

El Código de Comercio no contempla ninguna indemnización por la terminación del contrato de arrendamiento de un local sin causal legal; la única consecuencia es la renovación automática del contrato en ausencia de la notificación del preaviso cuando hay lugar a él. En consecuencia, cualquier indemnización debe ser contractual o decretada judicialmente.

Propone el reconocimiento de las excepciones de mérito: *i). Cobro de lo no debido, ii). Enriquecimiento sin causa, iii). Cosa juzgada, iv). Inexistencia de causa.* Por ultimo, solicita al despacho, declarar infundadas las pretensiones del demandante y en consecuencia se absuelva a CALIDAD MEDICA IPS de todas y cada una de las pretensiones y en su lugar se condene al demandante a pagar las costas del proceso, por la temeridad de su acción.

El día 30 de agosto de 2019, la parte demandante, actuando dentro del término establecido por la Ley, procedió dar respuesta a las excepciones de mérito propuesta por la parte demandada.

El 09 de diciembre del año 2020, se llevo a cabo diligencia de audiencia inicial de la que trata el Art. 372, del C.G.P. en la cual no compareció la parte demandada por esa razón fue sancionada, se le requirió a la demandante si estaba presta a conciliar con el demandado a lo que manifestó que si, fue escuchada en interrogatorio de parte en el cual ratificó los hechos en que se funda la demanda al tiempo que insiste que esta nueva demanda es para que cancelen los cánones de arrendamiento dejados de pagar desde la entrega material del inmueble realizado el 02 de marzo del 2019, hasta la terminación del contrato de arrendamiento que se produjo el 30 de junio del 2020.

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

En su oportunidad procesal pertinente, alegatos de conclusión, los apoderados se ratificaron en las posiciones y pretensiones expresadas en la demanda y contestación de la misma.

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

CONSIDERACIONES

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

El artículo 2008 del Código Civil, establece las causales de terminación del contrato de arrendamiento. En lo que concierne al asunto expresa:

“Artículo 2008. causales de expiración del arrendamiento de cosas. El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:

...

4. por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto.”

La cosa juzgada

La cosa juzgada material tiene su razón de ser en preservar el orden público y la seguridad jurídica e impide que quien promovió un litigio ya decidido, nuevamente vuelva a plantear la cuestión o asunto ante la judicatura, de manera tal que busca que no sean perpetuos los pleitos, e, igualmente que los derechos sean ciertos y estables, una vez obtenida la tutela del Estado. La sola identidad jurídica de las partes no configura la cosa juzgada. La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha precisado que, para predicar su existencia, deben concurrir i) los sujetos o extremos procesales; ii) el objeto y, iii) la causa o la razón de las pretensiones. Igualmente, constituye un deber del juez la verificación que entraña la cosa juzgada, esto es, hallar en la sentencia pasada las cuestiones que ciertamente constituyeron la materia del fallo, ya que en ellas se encuentra su fuerza vinculante.

La verificación de la cosa juzgada constituye una obligación del Estado a través de las autoridades judiciales, y un derecho subjetivo de las partes. A los jueces les asiste la obligación de no juzgar un asunto que ya ha sido objeto de pronunciamiento en un juicio anterior entre las mismas partes procesales, y a las partes, además de tener la obligación jurídica de no pretender una nueva decisión sobre un asunto ya decidido, también tienen el derecho a que los órganos jurisdiccionales no emitan nuevamente otra sentencia de fondo.

De lo probado en el expediente y la solución al caso concreto

En el devenir procesal se probaron los siguientes hechos: i) la existencia de la relación contractual entre las partes, referida al arrendamiento de inmueble para local comercial; ii) la existencia de un proceso de restitución de inmueble arrendado que adelantó la demandante, en calidad de arrendadora, en este mismo estrado, que culminó con la prosperidad de las pretensiones perseguidas, entre ellas, la terminación del contrato de arrendamiento, la orden de entrega del inmueble y la imposición de la sanción pecuniaria al arrendatario, en la cifra que había sido pactada como “cláusula penal”; iii) la confirmación integral, en sede de apelación, de la precitada decisión y, iv) el cumplimiento de lo ordenado, esto es, la restitución del inmueble y el pago de la sanción impuesta.

Queda por definir si es pertinente que a pesar de la sentencia que determinó la terminación del contrato de arrendamiento, la restitución del inmueble y el pago de los

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

perjuicios a los que fue condenada la demandada, es posible perseguir, en nuevo proceso, el pago de los cánones de arrendamiento de los meses que faltaron por cumplirse de acuerdo con el contrato de arrendamiento, a título de indemnización de perjuicios, como pretende la parte demandante.

Para resolver la problemática, comencemos por decir que el despacho revisó el contenido de la anterior demanda y corroboró la identidad de partes, de objeto y de causa o razón de las pretensiones. En efecto, aunque en aquella oportunidad, como es obvio, se trató de la restitución de inmueble arrendado, es evidente que lo que subyace en este asunto se relaciona con el mismo inmueble e igualmente se trata de perseguir la indemnización de perjuicios que produjo el hecho del incumplimiento del contrato que el juzgado encontró acreditado y que llevó a la prosperidad de lo perseguido, entre otros, la terminación del contrato deprecada. En esta oportunidad, se trata del mismo contrato de arrendamiento, sobre el mismo inmueble y se busca la indemnización de perjuicios, por los meses que no se cumplieron, pero con base en la terminación anticipada del contrato que se produjo a raíz de la sentencia de marras. Este breve resumen para dejar claro que se trata de una situación ya debatida, juzgada y en firme, que cumple con los requerimientos para ser considerada como cosa juzgada, a la luz de los pronunciamientos jurisprudenciales expuestos.

Como se ha repetido de manera precedente, la aquí demandante, de manera voluntaria, como titular del derecho a accionar, promovió la terminación judicial del contrato de arrendamiento y esta fue declarada mediante sentencia, y el inmueble fue restituido el pasado el 02 de marzo del 2019, fecha en que oficialmente cesó la relación contractual y, desde luego, los efectos y obligaciones recíprocas entre las partes. Ahora bien, como quiera que el plazo pactado finiquitaba el 30 de junio del 2020, considera la demandante que tiene derecho a recibir el monto de los cánones que no se cumplieron, a título de indemnización, que valga la pena reiterar, le fue reconocida en el proceso anterior en el equivalente a la “cláusula penal” estipulada.

Es claro para el estrado que en la situación debatida se materializa el escenario planteado en el numeral 4 del artículo 2008, causales de expiración del arrendamiento de cosas, esto es, “por sentencia de juez”, lo que, ni más ni menos, quiere decir que sin importar la fecha inicialmente pactada en el contrato de arrendamiento, la decisión judicial anticipó su terminación y no es posible reclamar ningún efecto derivado del contrato, con posterioridad a la fecha en que la providencia dispuso como fecha de finalización, simplemente porque a partir de entonces, este dejó de existir, jurídica y fácticamente hablando.

En ese orden de ideas, considera el despacho que le asiste la razón al demandado cuando propone las excepciones de fondo denominadas *cobro de lo no debido; enriquecimiento sin causa; cosa juzgada e inexistencia de causa*, dado que, en efecto, la relación contractual finiquitó anteladamente por orden de un juez y las acreencias a cargo de la parte vencida fueron satisfechas, luego a la fecha no debe nada, ni existe legitimidad en cabeza del demandante para perseguir el cobro de los cánones correspondientes a los meses que faltaron por cumplirse, por las razones suficientemente explicadas. Y, al carecer de causa que legitime el cobro, su pago constituiría un enriquecimiento sin justa causa, en perjuicio del demandado.

Corolario de la expuesto, se condenará en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

En virtud y mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Quinto Civil Municipal de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República y por mandato de la Ley,

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probadas las excepciones de mérito de *cobro de lo no debido; enriquecimiento sin causa; cosa juzgada e inexistencia de causa*, propuestas por la parte demandada, de conformidad con lo analizado *ut supra*.

SEGUNDO: CONTRA esta decisión procede el recurso de apelación.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandante. Tásense por Secretaría. Se fija la suma de TRES MILLONES de pesos (\$3.000.000,00), como agencias en derecho, que corresponde aproximadamente al 4% del valor las pretensiones.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Firmado Por:

**JOSE EDILBERTO VANEGAS CASTILLO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 005 CIVIL MUNICIPAL VALLEDUPAR**

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:

187777fcde7cb6bacdd703d26b342f48f4f8336e8dff4c546053fdfa0e61c1f

Documento generado en 22/06/2021 06:17:01 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**