

Proceso DECLARATIVO VERBAL- RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN GLOBO DE TERRENO  
Numero Único 25745-40-89-001-2022- 00034  
Numero Interno (00034-2022)  
Demandante: ORLANDO DE LA OZ TORRES  
Demandado: FLOR LILIA MURCIA REYES

República de Colombia



Rama Judicial del Poder Público  
**Juzgado Promiscuo Municipal de Simijaca – Cundinamarca**

2 de diciembre de 2022

## I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Despacho a decidir de fondo conforme el asunto objeto de Litis y proferir sentencia anticipada de única instancia según el artículo 368 del CGP.

La figura de la sentencia anticipada es una figura que se encuentra actualmente regulada en el artículo 278 del Código General del Proceso (en adelante CGP), con el fin de dar mayor celeridad a los procesos judiciales, dictándose fallo de fondo sin tener que agotar todas las etapas procesales, para brindar una solución pronta a los litigios.

En este artículo se establece 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.

Con fundamento en este artículo, es necesario afirmar, en primer lugar, que es un deber y no una facultad del juez dictar sentencia anticipada si se cumplen cualquiera de las tres hipótesis anteriormente enlistadas. Sin embargo, cuando se afirma por la norma que la sentencia anticipada puede proferirse en cualquier estado del proceso, será preciso distinguir las diferentes etapas del proceso en las que un juez puede emitir fallo, pues no en todas habrá sentencia anticipada en estricto sensu.

En la etapa inicial del proceso podría haber sentencia anticipada, siempre y cuando ya se haya trabado la litis, es decir, se haya presentado una demanda y una contestación y el juez tenga claro quiénes son los extremos activo y pasivo de la relación jurídico-procesal, cuáles son las pretensiones que se plantean y cuáles son los fundamentos fácticos que las sustentan. De otra parte, si el proceso está en curso sólo se podría hablar de sentencia anticipada si aún no ha finalizado la etapa de práctica y contradicción de los medios de prueba, pues si esta etapa ya se surtió no hablaríamos ya de

un fallo anticipado sino de un fallo ordinario, pues el juez ya podrá emitir sentencia con fundamento en unos supuestos jurídicos y en unos supuestos fácticos que halló probados.

## II. ANTECEDENTES

### I. HECHOS:

1. La señora FLOR LILIA MURCIA REYES y el señor ORLANDO DE LA OZ TORRES suscribieron contrato de arriendo el pasado 07 de diciembre de 2020.

2. Dicho contrato indicaba que la señora FLOR LILIA MURCIA REYES le arrendaba al señor ORLANDO DE LA OZ TORRES diez fanegadas de tierra ubicadas en la finca SAN JOSE ubicada en la vereda Salitre de Simijaca.

3. Mi mandante requería la finca para desarrollar su actividad comercial de ganadería, dado que cuenta con varias cabezas de ganado.

4. El contrato indica que la señora FLOR LILIA MURCIA REYES entregaría en tenencia la finca el pasado 02 de enero de 2021.

5. Sin embargo, fue grande la sorpresa para mi mandante cuando llegado el día la señora FLOR LILIA MURCIA REYES se niega a entregar la finca en arriendo a mi prohijado.

6. La aquí demandada manifestaba que vendería la finca y q por tal motivo no se la podría entregar a pesar de haber firmado el respectivo contrato.

7. Mi mandante se vio obligado a incurrir en gastos para solucionar provisionalmente el incumplimiento del contrato por parte de la demandada.

8. Es así que mi prohijado se ve obligado a arrendar una sola fanegada, es decir la décima parte de la finca arrendada a la demandada, en la suma de dos millones de pesos (\$2.000.000)

9. Aunado a ello, se vio obligado a adecuar esta finca para el desarrollo ganadero que él tenía previsto realizar, para lo cual compro un tanque de agua y mangueras, lo cual le costó un valor UN MILLÓN QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$1.530.000).

10. Igualmente, mi prohijado incurrió en gastos de pasto alquilado durante los días comprendidos entre el 02 de enero y 30 de enero de 2021, por un total de OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$800.000).

11. Una vez mi mandante pudo solucionar el problema e instalo su ganado en una nueva finca, mi prohijado requirió a la señora FLOR LILIA

MURCIA REYES para que le reconociese el valor de la cláusula penal pactada en el contrato y la cual asciende a la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000), sin embargo, esta se ha negado a realizar dicho pago.

12. Mi prohijado ha tratado de llegar a un acuerdo con la arrendadora, sin embargo, esta se ha negado a solucionar el problema de manera amigable, prueba de ello es que se le llamo en conciliación el pasado 24 de agosto de 2021, pero la demandada decidió no asistir.

## 2. TRASEGAR PROCESAL

2.1. **Demanda:** La parte actora entabló demanda declarativa verbal de resolución de contrato de arrendamiento contra el arriba enunciado para que mediante el trámite pertinente se declare:

***“... que la señora FLOR LILIA MURCIA REYES incumplió el contrato de arriendo suscrito con el señor ORLANDO DE LA OZ TORRES y en consecuencia ordene que:***

***1. La señora FLOR LILIA MURCIA REYES debe pagar al mi mandante la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000) por concepto de la cláusula penal comprendida en el contrato.***

***2. La señora FLOR LILIA MURCIA REYES debe pagar al mi mandante la suma de CUATRO MILLONES TRECIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$4.330.000) por concepto de los daños y perjuicios causados a mi prohijado.***

***3. Por las costas y agencias en derecho causadas con ocasión del presente proceso.”***

2.2. **Admisión de la demanda:** Por proveído del 24 de marzo de 2022 se admitió la demanda declarativa verbal de resolución de contrato de anticresis promovida por el señor ORLANDO DE LA OZ TORRES y en contra de la señora FLOR LILIA MURCIA REYES.

2.3. **Notificación y contestación de la demanda:** La demandada se notificó por aviso del auto admisorio de la demanda el 20 de febrero del año 2021, entregándosele copia de la demanda y sus anexos para que se surtiera el traslado respectivo. Habiendo vencido en silencio el término de traslado.

Posteriormente, se fijó fecha para la audiencia inicial y la audiencia de instrucción y juzgamiento para el día 8 de noviembre de 2022, notificada por estado electrónico, sin embargo, llegado el día de la misma, se advirtió que era procedente dar aplicación a la figura de sentencia anticipada, por no existir pruebas que practicar según el artículo 278 de la norma procesal.

### 3. DE LA ACCIÓN Y PRESUPUESTOS FORMALES DE LA DEMANDA.

La acción que promueve el demandante ORLANDO DE LA OZ TORRES, actuando a través de apoderada judicial, es la resolución de contrato de que trata el artículo 1546 del C. CIVIL, cuya finalidad jurídica estriba en obtener la resolución de contrato suscrito entre las partes denominado ARRENDAMIENTO de un GLOBO DE TERRENO denominado FINCA SAN JOSE, en la vereda Salitre, siendo una figura jurídica que se encuentra establecida por el legislador, para extinguir el vínculo jurídico, retrotrayendo las obligaciones que se generen de su declaratoria, con excepción de las que sean efecto de la misma.

La legitimación para ejercer el derecho de acción, se encuentra ligada a la protección de determinado derecho subjetivo, que requiera su protección y garantía, conforme a los postulados previstos en la ley sustancial y procesal. Dentro de la dinámica del debido proceso, la legitimación en la causa por activa, se tiene a partir de la titularidad del derecho reclamado que ostenta el actor, para poner en conocimiento del juez competente, los hechos que originan el posible menoscabo a sus derechos y le solicita que se le protejan accediendo a unas pretensiones, con lo cual se pone en movimiento el aparato judicial, el cual decidirá de fondo lo pertinente para resolver la Litis.

Revisado el plenario, se establece palmariamente que los elementos indispensables que permiten al fallador pronunciar sentencia de mérito según los artículos 280, 281 y 282 del CGP, bien acogiendo o bien denegando las pretensiones del actor se encuentran satisfechos, pues concurren a la litis competencia, capacidad para ser parte, capacidad procesal y demanda en forma.

### III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO Y VALORACIÓN PROBATORIA.

Los contratos en general, se encuentran previstos por el legislador como uno de los medios por los cuales, se hace efectiva la capacidad legal de las personas como atributo de la personalidad, por el cual, dos personas se obligan bilateralmente al cumplimiento de determinadas prestaciones.

En materia contractual advertimos, como uno de los principios fundamentales que inspiran nuestro Código Civil, el de la autonomía privada de la voluntad, en virtud del cual todo individuo, es libre o no de comprometerse; de suerte que, al participar en una determinada convención, bien puede estructurar autónomamente y en asocio, el contenido del acuerdo, sin más restricciones que las que imponen la ley, el orden público y las buenas costumbres.

Corolario de lo anterior resulta, que cuando las partes contratantes sujetan sus estipulaciones a las pautas de ley, esto es, en sus declaraciones de

voluntad no comprometen el conjunto de normas que atañen al orden público y a las buenas costumbres. El aludido principio se encuentra regulado en el artículo 1602 del C.C. que a la letra reza: **“Art. 1602 C.C. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”**

Perfeccionado el contrato, está llamado a producir las consecuencias que las partes buscaron con su celebración; de suerte que el deudor deberá concurrir a su ejecución íntegra, efectiva y oportuna, cuya exoneración únicamente procede como consecuencia de su invalidación por un nuevo acuerdo de voluntades, o por causas legales; y en este último evento será necesaria una sentencia debidamente ejecutoriada que declare la nulidad, la resolución, la rescisión o la simulación del acto jurídico.

Ahora bien, para el caso en concreto, de acuerdo a las pretensiones reclamadas, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, que dispone: “En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

**“...Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”**

El artículo 1536 y ss del Código Civil, enseñan de la condición resolutoria, que se le llama cuando por su cumplimiento se extingue un derecho, el cual, si es imposible por su naturaleza, ininteligible o inductiva a un hecho ilegal o inmoral, se tendrá por no escrita. Al cumplirse la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá éste, si quiere, renunciarla y señala además que no se deberán los frutos percibidos en el tiempo intermedio. Por otra parte, se tiene que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria, en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Así mismo, la jurisprudencia decantada de la honorable Corte Suprema de Justicia, ha señalado que: *“...Ante todo, ello quiere decir que la resolución es opuesta o contraria al cumplimiento, por lo que mediante su ejercicio la parte que la plantee no habrá de ver realizado el objeto de la prestación, ni directa ni indirectamente. Decretada la resolución del contrato, dicha parte podrá considerarse liberada de la obligación que le incumbe, y también podrá recuperar lo que hubiere dado con fundamento en el contrato resuelto, más nada de esto conduce a darle conformidad a su interés, el cual, en consecuencia, quedará frustrado. De otro lado, también significa que, en el plano legal, no se supedita o subordina al derecho a obtener el cumplimiento, pues la ley, sin ninguna restricción o exigencia en uno u otro sentido, le ofrece al contratante la oportunidad para que, en frente del deudor transgresor, escoja entre la acción de cumplimiento y la de resolución del contrato<sup>1</sup>... La presentación de la demanda de resolución del contrato por incumplimiento del comprador es, sin lugar a dudas, expresión inequívoca de que el*

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil. Sentencia SC11287 del 17 de agosto de 2016 M.P. Ariel Salazar Ramírez, citando la Sentencia de 10 diciembre de 1990.

*acreedor optó por la terminación del contrato y desistió de hacer efectivo el cumplimiento de la obligación mediante la exigencia del pago del precio (actio venditi), por lo que la satisfacción de su derecho no depende en sentido estricto del patrimonio del deudor que es prenda común de los acreedores concordatarios... Como la elección del acreedor consistió en pretender la resolución del contrato por incumplimiento del comprador, los efectos de la declaración judicial se concretan a reconocer, de manera retrospectiva, la ineficacia del referido negocio, es decir que se remontan a la época en que el contrato se celebró. Desde el momento en que el comprador incumplió su obligación se dieron los presupuestos de hecho de la condición resolutoria tácita y se entiende que el contrato terminó en virtud del derecho que el juez declara en la sentencia... «Resuelto el contrato –explica ALESSANDRI– sus efectos operan retroactivamente; se presume que la cosa nunca ha salido de manos del vendedor, y sobre esta base, le compete la acción reivindicatoria para reclamar la posesión de la cosa del tercer poseedor». (Derecho Civil, Teoría de las Obligaciones. Bogotá: Ediciones Librería del Profesional, 1983. p. 213)... Por una ficción de la ley, se reputa que el contrato destruido no ha existido jamás, a consecuencia de lo cual cada parte recupera lo que en virtud de él entregó a la otra, considerándose que las cosas vuelven al estado que tenían antes de la venta...»<sup>2</sup>*

Por lo anterior, ha de concluirse que la resolución de un contrato es la figura jurídica que puede ser invocada por vía judicial, mediante el cual se solicita volver las cosas al estado inicial, antes de la celebración del contrato, fundado en el incumplimiento de una de las partes, que tiene efectos retroactivos y hace que cese todo efecto futuro del contrato.

En relación con la estructura de la acción resolutoria, la Sala de Casación de Civil y la doctrina han dicho de manera reiterada, que las condiciones esenciales para su viabilidad y procedencia, son tres:

- a) La existencia de un contrato bilateral válido.*
- b) El incumplimiento del demandado total o parcial, de las obligaciones generadas en el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita<sup>3</sup>*
- c) Que el demandante, a su vez, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o que al menos se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.<sup>4</sup>*

Ahora bien, para garantizar el cumplimiento del contrato, se puede pactar una clausula penal, la cual se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal. (art. 1592)

El artículo 1594 *Ibidem*, señala que: “...*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*

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil. Sentencia SC11287 del 17 de agosto de 2016 M.P. Ariel Salazar Ramírez.

<sup>3</sup> Díez, L. (2005). Los incumplimientos resolutorios. Aranzadi. España: Cizur Menor.

<sup>4</sup> (G.J. Tomo CXLVII, pág. 163)

*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...”,* regulación que conlleva a que en relación a este ítem, esta deba quedar claramente acordada y estipulada.

Descendiendo en el asunto que nos ocupa, el contrato denominado por las partes como de “arrendamiento” es el objeto de Litis, al respecto es menester traer a colación lo que consiste en *...El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.*

Para el caso en concreto, el demandante en calidad de arrendatario y la señora FLOR LILIA en calidad de arrendadora, suscribieron contrato el día siete (7) de diciembre del año 2020, contrato que no empezó porque la arrendadora llegado el día señaló que no podía entregar la finca porque había vendido la finca, y de otro lado, observa el Despacho que no se acreditó el pago por concepto de arrendamiento según lo pactado en el contrato según la fecha de suscripción e incitación del mismo, obligación en cabeza del aquí demandante.

Avizora la juez que la fecha de iniciación, el precio del contrato acordado por las partes y la forma de pago así:

- FECHA FIRMA DEL CONTRATO: 7 DE DICIEMBRE DE 2020
- FECHA DE INICIACIÓN: 02 de enero 2021
- FECHA DE TERMINACIÓN: 02 de enero 2022
- PRECIO O CANON: SIETE MILLONES de PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE (\$7.000.000) ANUALES.
- FORMA DE PAGO: A la firma del presente contrato la suma de DOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE (\$2.000.000) cancelados en efectivo Y PARA EL DIA 22 DE DICIEMBRE DEL 2020 LA SUMA DE \$1.000.000 EN EFECTIVO Y PARA 22 DE ENERO DEL 2021 la suma de QUININTOS MIL MONEDA LEGAL VIGENTE (\$500.000) Y PARA EL 01 DE JULIO DEL 2021 LA SUMA DE \$3.500.000 QUEDANDO ASI CANCELADO EL VALOR DEL CONTRATO.

Para esta juzgadora está probada la existencia de un contrato al que las partes denominaron como de “arrendamiento”, conforme al documento arrimado al proceso que da cuenta del mismo. Sin embargo, no se acreditó el allanamiento del cumplimiento del contrato por parte del arrendador, pues de las pruebas arrimadas se observa que nunca se hicieron los pagos por concepto del arrendamiento según su precio y forma de pago.

En ese escenario debe aclararse que solo el contratante cumplido puede ejercer la acción resolutoria por el incumplimiento de las obligaciones del otro extremo contratante, al respecto el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá- Sala Civil ha señalado que:

(...)

“la viabilidad de la acción resolutoria depende no sólo de la cabal demostración del incumplimiento del demandado sino de que, de igual modo, logre evidenciarse que el actor efectivamente satisfizo las obligaciones anteriores o simultáneas que tenía a su cargo o que se allanó a cumplirlas, pues, como lo tiene dicho la Corporación, solamente el contratante cumplidor de las obligaciones a su cargo, nacidas de un acuerdo de voluntades, o por lo menos que se haya allanado a cumplirlas en la forma o tiempo debidos, puede pedir la resolución del contrato y el retorno de las cosas al estado anterior con indemnización de perjuicios, cuando la otra parte no ha cumplido las suyas, lo cual traduce que si el demandante de la resolución de un contrato se halla en mora de cumplir alguno de los compromisos que del pacto surgieron para él, carece de derecho para obtenerla, puesto 2 Radicación No, 110013103004200101177-01 Rad. Interna 2153. M.P. Ana lucia Pulgarin delgado Página 4 de 5 que precisamente la ley autoriza el ejercicio de esta acción resolutoria a la parte que ha cumplido contra el contratante moroso” (CSJ, sent. de 16 de junio de 2006, exp. 7786).”<sup>5</sup>

Para el caso en particular, no están probados los hechos que lleven a esta juzgadora a decir que hay un incumplimiento por parte de la demandada y que a su vez el demandante se allanó a cumplir, comoquiera que de las pruebas aportadas no se tiene más que los señalamientos realizados por la parte demandante; sin embargo, no se hizo uso de los medios probatorios con los que contaba para llevar al convencimiento a la suscrita Juez al respecto, comoquiera que al ser un alegato de la parte demandante, le compete su comprobación, lo cual en el sub-judice no se dio y ante la usencia de prueba al respecto, no se podrán tener por probadas dichas manifestaciones, conforme a lo dispuesto por el artículo 167 del C.G.P.-

Respecto a la carga de la prueba, La corte Constitucional señaló: *Por regla general, la carga de la prueba le corresponde a las partes, quienes deben acreditar los hechos que invocan a su favor y que sirven de base para sus pretensiones. Este deber, conocido bajo el aforismo “onus probandi”, exige la realización de ciertas actuaciones procesales en interés propio, como la demostración de la ocurrencia de un hecho o el suministro de los medios de pruebas que respalden suficientemente la hipótesis jurídica defendida. De ahí que, de no realizarse tales actuaciones, según la jurisprudencia reiterada de*

<sup>5</sup> TBS. Sentencia del 7 de julio de 2010. M.P. Oscar Fernando Yaya Peña.

Proceso DECLARATIVO VERBAL- RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN GLOBO DE TERRENO  
Numero Único 25745-40-89-001-2022- 00034  
Numero Interno (00034-2022)  
Demandante: ORLANDO DE LA OZ TORRES  
Demandado: FLOR LILIA MURCIA REYES

*esta Corporación, el resultado evidente sea la denegación de las pretensiones, la preclusión de las oportunidades y la pérdida de los derechos<sup>6</sup>.*

Sin más consideraciones, analizadas las pruebas arrimadas al proceso, no es factible acceder a las pretensiones comoquiera que las presentadas no permiten determinar con certeza suficiente, que configuren los presupuestos de la acción resolutoria, al no encontrarse satisfechos los requisitos de ley.

En consecuencia, y con fundamento en los artículos 42, 132, 167, 278, 280, 281, y 282 del CGP., en concordancia con los artículos 1495, 1502, 1536, 1546 y 1602 del C. CIVIL, esta juzgadora considera no procedente, por tal razón se denegará las pretensiones de la parte actora.

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Simijaca-Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

#### RESUELVE:

**PRIMERO:** Denegar las pretensiones, conforme a lo considerado en precedencia.

**SEGUNDO:** Abstenerse de imponer condena en costas, por no encontrarlas causadas.

**TERCERO:** Contra la presente decisión, no procede el recurso de apelación por tratarse de un proceso verbal sumario de mínima cuantía y por ende de ÚNICA INSTANCIA.

Notifíquese

Leidy Tatiana Ramírez Navarro  
Juez\*\*\*

Firmado Por:

Leidy Tatiana Ramirez Navarro

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Simijaca - 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: **445e4a5912a55f30a94ffd6801a89ed8a8861c25b72dc47ac20e6ab0ff20ed5**

Documento generado en 02/12/2022 09:46:53 PM

---

<sup>6</sup> Sentencia C-086 de 2016.

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