**PROCESO: Declarativo - Restitución de inmueble arrendado**
**RADICADO: 680014003015-2022-00382-00**

Al Despacho del señor Juez las diligencias con solicitud de aclaración y adición de la sentencia presentada por la parte demandante. Bucaramanga, veintiséis (26) de julio de dos mil veintitrés (2023).

**SANTIAGO HINESTROZA LAMUS**
Secretario

## JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, veintiséis (26) de julio de dos mil veintitrés (2023).

Procede el despacho a resolver la solicitud que con fundamento en los artículos 280, 281, 283, 284, 285 y 287 del CGP elevó la apoderada de la parte demandante para que la sentencia proferida el 26 de junio de 2023 sea aclarada y adicionada declarando la existencia de la mora de la parte demandada en el pago de los cánones de arrendamiento y condenándola al pago de una suma de dinero concreta -actualizada- por concepto de cánones de arrendamiento que se encuentren en mora fijándole además un plazo para realizar el pago de los cánones.

Basa su solicitud en que en las pretensiones 7, 8 y 9 de la demanda pidió el pago de los cánones en mora y tal pretensión no fue atendida a pesar de que la sentencia reconoce la mora como causal de terminación del contrato y de restitución del inmueble.

**Lo que se decide sobre la solicitud:**

No se accederá a lo pedido por las siguientes razones:

Primera: Según el artículo 282 del CGP la aclaración es necesaria cuando la providencia contenga conceptos o frases que ofrezcan verdadero motivo de duda. Sin embargo, la peticionaria no señaló que fue lo que no se entendió, ni señalo ambigüedad alguna que merezca ser aclarada en un sentido determinado. En criterio de este Juzgado la sentencia fue clara, se aplicó la consecuencia jurídica prevista en el artículo 384 del CGP ante el silencio de la parte demandada y en ella se agotó la finalidad del proceso a saber: 1) declarar terminado el contrato, 2) ordenar la restitución del inmueble y 3) condenar al pago de la cláusula penal en virtud de la causal de terminación fue el incumplimiento de sus obligaciones por parte de los arrendatarios.

Segunda: La finalidad perseguida con la solicitud de aclaración y adición -es decir, el pago de los cánones debidos- excede la finalidad del presente proceso y debe plantearse a través de un proceso ejecutivo que se puede promover con el contrato de arrendamiento siempre y cuando reúna los requisitos señalados en el artículo 422 del código general del proceso. Si no los reúne, deberá la arrendadora analizar cuál es la vía procesal idónea ante la carencia de título ejecutivo, que desde luego no es la del trámite con disposiciones especiales del artículo 384 del CGP bajo el cual fue adelantado el presente proceso, cuyas finalidades se alcanzaron conforme a lo expuesto.

Tercera: En la pretensión 7 de la demanda se pidió declarar que los demandados debían la suma de $11.680.000 por concepto de cánones o saldo de cánones de arrendamiento, solicitud que era necesaria en virtud de que una de las causales de terminación y restitución era la mora en el pago del canon y en consecuencia era una carga de la parte demandante determinar los periodos y valores en mora como fundamento de restitución pretendida, pero no para la ejecución por obligaciones incumplidas. Pues mediante la solicitud de aclaración y adición la apoderada de la parte demandante argumenta que la finalidad de tal pretensión era utilizar la sentencia de restitución como título ejecutivo para cobrar los cánones adeudados, pretensión que, como ya se explicó, es propia del proceso ejecutivo y en consecuencia no hay lugar a adicionar la sentencia con una orden de pago por concepto de cánones de arrendamiento.

Cuarta: En el presente proceso se dio una terminación anticipada del proceso, consecuencia del silencio de la parte demandada. Pues al tenor del artículo 384 con base en dicho silencio se dictó

sentencia ordenando la restitución, para lo cual era indispensable previamente declarar la terminación del contrato y acceder a la condena por concepto de clausula penal, pues el silencio del demandado que conlleva a la restitución ordenada por el legislador implica aceptar que el contrato fue incumplido por la parte arrendataria.

Quinta: Como el presente proceso terminó de forma anticipada en virtud del artículo 384 del CGP no hubo debate sobre el monto del canon de arrendamiento, que ameritara declarar la certeza sobre el canon y precisar los que fueron pagados de forma incompleta o no pagados en la parte resolutiva. Además, es necesario precisar que una cosa es la mora en el pago del canon y otra el monto del canon; aclaración relevante, pues en este proceso el silencio de la parte demandada, como ya se dijo era suficiente para concluir que hubo incumplimiento del (los) arrendatario (s) y en consecuencia una razón para terminar el contrato de arrendamiento, ordenar la restitución del inmueble arrendado y condenar al pago de la cláusula la cláusula penal fijada por los contratantes, pero no había forma de entrar a valorar si el monto del canon era el señalado por la demandante, pues el artículo 384 del CGP ordena proferir inmediatamente sentencia de restitución, que es la finalidad primordial del proceso de restitución de inmueble arrendado.

Sexta: Como las formas procesales -en este caso la sentencia de plano que ordena la restitución- no pueden sacrificar los derechos sustanciales, la terminación anticipada del presente proceso con base en el artículo 384 del CGP deja a la arrendataria la posibilidad de exigir el pago de los cánones de arrendamiento a través del proceso ejecutivo con base en el contrato de arrendamiento, si reúne los requisitos del artículo 422 del CGP el cual podía adelantarse inclusive de forma simultánea al de restitución.

En resumen, de conformidad con lo expuesto, en el presente proceso no hay partes de la sentencia que ameriten aclaración, ni pretensiones de pago sin resolver que hagan necesario adicionar la sentencia en este momento.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**GUSTAVO RAMÍREZ NUÑEZ**
Juez

El auto anterior se publica en anotación por estado electrónico, el día 27 de julio de 2023.